Woningbouwcapaciteit provincies en de stedelijke regio's

2006

In opdracht van:

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Contactpersoon:

Gerard Milort (070) 888 1238/1203 gmilort@ipo.nl

Auteurs/onderzoekers

Hans van der Reijden

Jan Scheele

juni 2006

RIGO Research en Advies
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
http://www.rigo.nl

Rapportnummer: 93180

Inhoudsopgave

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	AANPAK ONDERZOEK	3
1.2	DE WONINGBOUWAFSPRAKEN 2005-2009	4
2	**RESULTATEN EN CONCLUSIES**	**7**
2.1	DE STATUS VAN DE PLANCAPACITEIT ALS INDICATOR VOOR DE VOORTGANG	7
2.2	CONCLUSIES VOOR DE STEDELIJKE REGIO'S	9
2.3	DE CAPACITEIT IN DE REST VAN DE PROVINCIE	16
3	**RESULTATEN EN CONCLUSIES PER REGIO**	**19**
3.1	PROVINCIE FRIESLAND	19
3.2	PROVINCIE GRONINGEN	21
3.3	PROVINCIE DRENTHE	22
3.4	PROVINCIE OVERIJSSEL	23
3.5	STEDENDRIEHOEK	25
3.6	PROVINCIE GELDERLAND	26
3.7	PROVINCIE NOORD-HOLLAND	28
3.8	PROVINCIE FLEVOLAND	29
3.9	PROVINCIE UTRECHT	30
3.10	PROVINCIE ZUID-HOLLAND	32
3.11	PROVINCIE BRABANT	36
3.12	PROVINCIE ZEELAND	39
3.13	PROVINCIE LIMBURG	40
BIJLAGE I DEFINITIE PLANSTATUS		**43**

Bijlage II Format 45

Bijlage III Definitie stedelijke regio's 47

1

Inleiding

In de woningbouwafspraken zijn met de provincies afspraken gemaakt over een jaarlijkse inventarisatie van de plancapaciteit voor woningbouw vanaf 2005. Een actueel inzicht in die capaciteit is van belang om uiteindelijk, in 2009, de overeengekomen woningbouwaantallen inderdaad gerealiseerd te kunnen hebben.

De provincies hebben aangegeven in 2006 een inventarisatie van de plancapaciteit, landsdekkend en conform de afgesproken methodiek, op te leveren aan VROM. Er is voor gekozen de actualisatie te laten uitvoeren door de provincies zelf. RIGO is gevraagd om deze afzonderlijke inventarisaties te bundelen, te analyseren en te rapporteren over de belangrijkste uitkomsten.

1.1 Aanpak onderzoek

De provincies is verzocht de benodigde gegevens volgens een vast format aan te leveren. RIGO heeft het format in de vorm van een Excel-sheet naar alle provinciale contactpersonen verzonden. De opzet van dit format is weergegeven in bijlage II

Samengevat komt dit format neer op;

1.De bruto restcapaciteit[1] in alle plannen per 1-1-2006 totaal provincie

2.bruto restcapaciteit in alle plannen per 1-1-2006 per stedelijke regio

3.bruto restcapaciteit per 1-1-2006 in alle plannen rest provincie

- bovenstaande drie punten naar juridische planstatus (zie bijlage I)
- bovenstaande drie punten naar verwacht jaar van oplevering

De gegevens hebben betrekking op de gemeentelijke woningbouwplannen. De capaciteit in streekplannen is dit jaar niet onderzocht.

voetnoot

[1] De bruto restcapaciteit is de capaciteit in aantal nieuwe woningen binnen een bouwplan die nog rest voor de periode vanaf 1-1-2006.

1.2 De woningbouwafspraken 2005-2009

Bekend is dat de afgelopen jaren de nieuwbouwproductie in Nederland achter is gebleven. Er is, zoals door de minister aangegeven, een inhaalslag noodzakelijk om het woningtekort te laten afnemen. Voor het merendeel van de stedelijke regio's zijn daarom afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen.

Voor al deze regio's samen komt de opgave neer op 360.000 woningen voor de komende vijf jaar (zie tabel 1). In onderstaande figuur is de ligging van de betreffende regio's weergegeven. In bijlage III is de lijst van gemeenten per regio weergegeven. Mogelijk ten overvloede dient vermeld te worden dat de omvang van de regio's niet gelijk is aan de Vinex-stadsgewesten uit de Vierde Nota extra.

figuur 1 Ligging van de stedelijke regio's

tabel 1 **Woningbouwafspraken, fasering per stedelijke regio per jaar, zoals aangegeven en realistisch geacht door de regio's**

Stedelijke Regio	***2005***	***2006***	***2007***	***2008***	***2009***	***Totaal***
Leeuwarden	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100	5.300
Groningen Assen	2.113	3.000	5.000	6.000	6.000	22.113
Drenthe (Emmen)	740	740	740	740	740	3.700
Zwolle-Kampen	1.274	1.274	1.274	1.274	1.274	6.370
Stedendriehoek	1.810	1.910	2.810	3.110	2.910	12.550
KAN	4.591	5.500	5.500	4.500	4.500	24.591
Twente	1.490	1.950	1.950	2.400	1.950	9.740
BRU	4.700	5.400	5.500	4.600	3.495	23.695
Amersfoort	2.000	2.100	2.100	2.000	1.500	9.700
Noord-Holland (ov regio's)	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	26.000
Noord-Holland ROA	8.000	8.000	8.000	8.000	11.000	43.000
Flevoland[1]	*2.100*	*2.750*	*2.350*	*2.950*	*2.950*	*13.100*
ZH Holland Rijnland	2.485	2.705	2.924	3.143	3.363	14.620
ZH Haaglanden	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	34.000
ZH SRR	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	38.000
ZH Drechtsteden	1.500	1.500	2.000	2.000	2.000	9.000
Zeeland	750	875	970	1025	1050	4.670
Noord-Brabant SRE	4.773	4.820	4.940	4.741	4.546	23.820
Noord-Brabant (ov regio's)[2]	4.000	4.000	7.225	7.225	7.180	29.630
Limburg	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	8.310

[1] De cursief opgenomen fasering (Flevoland) is nog niet zeker; voor deze regio zijn geen definitieve woningbouwafspraken gemaakt .

[2] O.a. Breda, Tilburg, Den Bosch.

2

Resultaten en conclusies

In dit onderzoek is voor de totale provincie en de stedelijke regio's afzonderlijk de capaciteit in plannen voor woningbouw geïnventariseerd. De uitkomsten zijn onder meer afgezet tegen de woningbouwafspraken voor de periode 2006-2010. In dit hoofdstuk gaan we in het kort in op de plancapaciteit als indicator (2.1) en in algemene zin op de belangrijkste conclusies die uit deze vergelijking getrokken kunnen worden. In hoofdstuk 3 wordt nader ingezoomd op de resultaten per regio.

2.1 De status van de plancapaciteit als indicator voor de voortgang

Iedere gemeente, al dan niet behorend tot een stedelijke regio, heeft op enig moment een of meer locaties waar nieuwe woningen gebouwd (gaan) worden. Dit kunnen locaties zijn waar al een deel van de woningen wordt opgeleverd maar ook locaties welke voor de toekomst gereserveerd worden. Het totaal aan woningen dat men op dergelijke locaties voor de periode vanaf 1-1-2006 voorziet is geïnventariseerd. Dit wordt ook wel de restcapaciteit genoemd. In deze rapportage presenteren wij de restcapaciteit waar het gaat om de bruto woningaantallen; te slopen woningen worden niet van de restcapaciteit afgetrokken.

Niet voor alle locaties geldt dat er op korte termijn een bouwvergunning verleend kan worden. Een en ander is afhankelijk van de juridische status van het betreffende plan. Zo kan er in de regel binnen een plan dat nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld niet begonnen worden met bouwvergunningverlening. Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

1: Juridisch beschikbare plancapaciteit; door GS goedgekeurd en onherroepelijk	Hard
2: Goedgekeurde plancapaciteit; door GS maar nog niet onherroepelijk (beroep is nog mogelijk)	
3: Vastgesteld; plancapaciteit door gemeenteraad vastgesteld	
4: In voorbereiding	Zacht
5: Potentiële capaciteit; volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar	

De totale capaciteit binnen plannen is in de meeste van de onderzochte regio's groter dan de opgave voor de periode 2005-2010. Dit gegeven zegt echter niets over de vraag of de geplande woningbouw ook daadwerkelijk in die periode kan plaatsvinden. Er zijn tal van redenen waarom deze capaciteit niet direct benut kan worden. Hierbij kan men denken aan het opzetten van een sluitende exploitatie, de activiteiten die gemoeid zijn met het bouwrijp maken of de sloop van woningen of bedrijfspanden. Een van de belangrijkste aspecten hierbij is de juridische status van een plan.

Uitwerkingsplannen

Een bijzondere maar niet onbelangrijke categorie plannen is het zogenaamde uitwerkingsplan (art. 11 WRO). Uitwerkingsplannen zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties waarbij eerst het moederplan in procedure komt waarbij een uitwerkingsverplichting geldt voor nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Van belang is dat indien het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Hiervoor dienen eerst de deelplannen vastgesteld te worden. Aan de provincies is daarom ook gevraagd deze plannen apart te onderscheiden. Dit is echter maar bij 6 van de 20 stedelijke regio's ook daadwerkelijk gelukt.

Tijdsaspect

Indien een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kan er nog niet gebouwd worden. De procedures die gevolgd dienen te worden voordat een plan onherroepelijk is kosten tijd. In onderstaande figuur is een indicatie gegeven.

Indicatie gemiddelde proceduretijd tussen de onderscheiden planfasen

*Planstatus**	*Tijdsduur tot juridisch beschikbare capaciteit*
5. Potentiële capaciteit	48 > maanden
4. In voorbereiding	22 – 48 maanden
3. Vastgesteld (gemeenteraad)	7 - 24 maanden
2. Goedgekeurde plancapaciteit (GS)	3- 14 maanden
1. Juridisch beschikbare plancapaciteit	

*Zie ook bijlage II voor definitie planstatus.

Bij deze proceduretijden zijn ook kanttekeningen te plaatsen: de tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Zo kan er via een artikel 19 procedure in de praktijk vaak relatief snel gebouwd worden. Anderzijds bestaat voor alle typen plannen welke nog niet onherroepelijk zijn, de mogelijkheid bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen.

De planstatus per 1-1-2006 en de bouwopgave

In dit onderzoek wordt de planstatus van de plannen op enig moment (2006) afgezet tegen de afspraken tot 2010. Woningen die binnen die periode al gerealiseerd

zijn, worden van de totale taakstelling afgetrokken. Theoretisch hoeft de juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit niet gelijk te zijn aan de resterende afspraken in de komende periode tot 2010. De procedures lopen immers in deze periode door. Er wordt onherroepelijke capaciteit 'gebruikt' ten behoeve van de jaarlijkse nieuwbouw en er komt weer nieuwe onherroepelijke capaciteit bij. Dit laatste gebeurt veelal in sprongen indien het bijvoorbeeld gaat om een groot plan dat binnen de betreffende periode onherroepelijk wordt.

Dit betekent echter nog niet dat de plancapaciteit naar planstatus per 2006 geen indicatie kan geven over haalbaarheid van de woningbouwafspraken. Gelet op de praktijkervaringen kan men stellen dat plancapaciteit die nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld per 1-1-2006 (de 'zachte' capaciteit) voor een groot deel ook niet tot woningbouw zal leiden binnen de periode 2006-2010. De kans dat een plan daadwerkelijk gerealiseerd zal worden is veel groter bij de 'harde' capaciteit. Het bezien hoe de 'harde' capaciteit zich verhoudt tot de woningbouwafspraken geeft daarom een indicatie van de haalbaarheid hiervan. Uiteraard kunnen bij een dergelijke statische en theoretische benadering kanttekeningen vanuit de praktijk geplaatst worden. Zachte capaciteit kan soms wel degelijk binnen vier jaar tot woningbouw leiden. Anderzijds geeft de praktijk ook aan dat zelfs plannen die goedgekeurd zijn door GS nog vertraging kunnen oplopen en dat een deel van de capaciteit in (grote) onherroepelijke plannen pas na 2010 benut zal worden. Per saldo blijft het vergelijken van de capaciteit in harde plannen met de woningbouwopgave daarom zinnig om de risico's voor de middellange termijn in beeld te krijgen.

2.2 Conclusies voor de stedelijke regio's

Na verzameling van alle provinciale gegevens kunnen analyses gemaakt worden voor de stedelijke regio's. De cijfers zijn zoals aangegeven gebaseerd op de opgave van de provincies. De kwaliteit van de gegevens zijn van invloed op de uitspraken die gedaan kunnen worden. Bij grote onzekerheid wordt dit ook in de conclusies vermeld. De verantwoording van de kwaliteit van de gegevens is weergegeven in tekstkader 1.

Zoals beschreven kunnen we een onderscheid maken tussen harde en zachte capaciteit. Deze plancapaciteit is per regio afgezet tegen de woningbouwafspraken voor de periode 2005-2009. Inmiddels is er reeds een jaar voorbij. De huidige plancapaciteit (per 1-1-2006) wordt daarom afgezet tegen de *resterende opgave*. Dit is de totale opgave minus de al gerealiseerde woningen in 2005.

In tabel 2 is als indicator het aandeel van de resterende opgave dat reeds in harde plannen is terug te vinden weergegeven. Zoals genoemd zijn de achtergrondkenmerken en conclusies per regio opgenomen in hoofdstuk 3.

Tekstkader 1. Verantwoording kwaliteit gegevens

De gegevens zijn ontleend aan de opgave van de provincies. Een aantal provincies heeft aangegeven in hoeverre de gegevens compleet zijn. Tevens heeft RIGO ook de volledigheid gecontroleerd. De afwijkingen zijn hier weergegeven. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de hardheid van de conclusies die hieruit getrokken worden.

Groningen: De plancapaciteit buiten de stedelijke regio's (rest provincie) is niet opgegeven.

Friesland: In de regio Leeuwarden ontbreekt één gemeente. Voor deze gemeente (Boarnsterhim) is door de provincie een schatting gemaakt. De plancapaciteit buiten de stedelijke regio's (rest provincie) is nog niet volledig genoeg.

Utrecht: De gepresenteerde cijfers zijn nog niet definitief. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

Bij vergelijking met de cijfers van het voorgaande jaar (2005) voor BRU is opvallend dat er nu minder harde capaciteit aanwezig is. Deze afname is maar deels te verklaren door de woningproductie in het tussenliggende jaar. Gezien de provincie de cijfers heeft aangeleverd is geen duidelijke verklaring te geven. Wij gaan er in deze rapportage van uit dat de gepresenteerde gegevens van 2006 een indicatie zijn gezien de provincie heeft aangegeven dat het geen definitieve cijfers zijn.

Gelderland: Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

Overijssel: In dit overzicht ontbreken gegevens van de gemeenten Hardenberg, Ommen, Raalte en Zwartewaterland (gemeenten buiten de stedelijke regio's). Van de gemeente Enschede (Twente) zijn geen gegevens m.b.t. de planfasen ontvangen. De gemeente Zwolle heeft geen opgave gedaan van het aantal op te leveren woningen in de jaren tot 2010. Gemeenten blijken problemen te hebben met de indeling conform BBG 2000. Het onderscheid binnen- en buitenstedelijk is om die reden niet opgenomen.

Noord-Holland: Voor Amsterdam en Haarlem is alleen een onderscheid in harde en zachte plannen te maken. Hoerdoor sluit deze niet aan op de capaciteit naar planstatus in de rest van de regio's. Voor Haarlem en Velsen zijn voorlopig oude gegevens gebruikt gegevens gebruikt gezien de resultaten per 1-1-2006 nog niet bekend zijn.

Zuid-Holland: Voor de regio Haaglanden geldt dat voor 37% van de plannen de juridische status niet bekend is. Het gevolg is dat de harde capaciteit door het hoge aandeel onbekende planstatus waarschijnlijk onderschat wordt. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

Brabant: Totaal zijn 54 gemeenten opgenomen met de stand 1-1-2006. Van de overige 14 gemeenten zijn de gegevens nog niet ontvangen per 1-1-2006, hiervan zijn de gegevens per 1-1 2005 opgenomen (verminderd met de gereedgekomen woningen in 2005). Verder geldt voor de gemeenten Breda en Dongen dat de procedurefase maar voor een zeer klein deel bekend is. De provincie Noord-Brabant maakt geen onderscheid in nog uit te werken plannen (1b). In het algemeen wordt door gemeenten een onherroepelijk plan, waarvan een deel moet worden uitgewerkt, opgesplitst in deelplannen, waarbij het nog uit te werken deel weer in de procedurefase voorbereiding (4) terechtkomt.

Limburg: Door de Provincie wordt aangegeven dat het voornamelijk een globale inventarisatie betreft, die de nodige 'witte vlekken' bevat. Er kunnen dus ook geen harde en vergaande conclusies op basis van deze inventarisatie getrokken worden. Desondanks is men (redelijk) tevreden met de resultaten, ook omdat dit pas het eerste jaar is dat de inventarisatie op deze manier in de provincie is uitgevoerd. Nagenoeg alle gemeenten hebben ook gereageerd (96%) en gegevens aangeleverd.

Zeeland: Voor drie gemeenten (Hulst, Terneuzen en Sluis) ontbreekt het aantal gerealiseerde woningen in 2005 waardoor de resterende opgave iets kleiner is dan nu gepresenteerd. Het Bestaand bebouwd gebied is gebaseerd op de contour 2005 i.p.v 1996. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

tabel 2 **De afspraken voor de stedelijke regio's in relatie tot de hardheid van de plancapaciteit**

Stedelijke Regio	Afspraak 2005-2009	Gerealiseerd 2005	Resterende afspraak 2006-2009	Harde capaciteit[2]	Harde capaciteit als aandeel van de resterende afspraak
Noord-Brabant SRE	23.820	2.020	21.800	10.716	49%
Stedendriehoek	12.550	1.005	11.545	6.177	54%
ZH Haaglanden*	34.000	5.629	28.371	16.501	58%
Noord-Holland (ov regio's)**	26.000	3.579	22.421	16.862	75%
Groningen Assen	22.113	2.013	20.100	15.850	79%
Drenthe (Emmen)	3.700	530	3.170	2.596	82%
BRU**	23.695	4.266	19.429	15.851	82%
Noord-Brabant overig	29.630	4.691	24.939	20.905	84%
Noord-Holland ROA	43.000	6.022	36.978	33.176	90%
Leeuwarden	5.300	852	4.448	4.030	91%
KAN	24.591	3.817	20.774	19.376	93%
ZH Holland Rijnland	14.620	1.245	13.375	14.460	108%
ZH Drechtsteden	9.000	1.292	7.708	10.895	141%
Zeeland	4.670	949	3.721	5.253	141%
ZH SRR	38.000	5.642	32.358	47.948	148%
Twente	9.740	1.419	8.321	12.958	156%
Amersfoort	9.700	1.626	8.074	13.161	163%
Zwolle-Kampen	6.370	1.131	5.239	9.743	186%
Flevoland	13.100	1.392	11.708	29.782	254%
Limburg	8.310	1.677	6.633	19.963	301%
Totaal	360.239	50.797	309.442	326.203	115%

*Haaglanden heeft mogelijk meer harde capaciteit dan hier aangegeven (zie ook tekstkader 1 onder Zuid-Holland en de tekst op pagina 12)
** Voorlopige cijfers

Te zien is dat de resterende opgave waar de regio's nog voor staan voor een deel vervat is in zogenaamde harde plannen. Een aantal regio's heeft zelfs meer capaciteit in harde plannen dan de opgave waar zij nog voor staan (meer dan 100%). Bij de interpretatie dienen we er rekening mee te houden dat:

a: Er kans is op planuitval of vertraging. De ervaring leert dat ongeveer 30% van de plannen niet doorgaat of sterk vertraagd.

b: Een deel van de harde capaciteit bestaat uit plannen die nog uitgewerkt dienen te worden (gemiddeld ongeveer 15%). Er kan nog bezwaar gemaakt worden tegen de uitwerking.

voetnoot

[2] Harde capaciteit is de capaciteit in plannen die zijn Vastgesteld (gemeenteraad) [3], . Goedgekeurde plancapaciteit (GS) [2] en de Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit [1a en 1b]. Nog uit te werken capaciteit [1b] valt ook onder harde capaciteit. Dit in tegenstelling tot de VROM rapportage van vorig jaar. Toen viel deze categorie onder zachte capaciteit.

Volgens de huidige inzichten zijn de risico's met betrekking tot het niet halen van de woningbouwafspraken bij de volgende regio's groot:

- Stedelijke Regio Eindhoven (SRE)
- De Stedendriehoek
- Haaglanden

Bij deze regio's dient er op korte termijn extra harde capaciteit te worden gerealiseerd. Voor de regio Haaglanden geldt dat voor 37% van de plannen de juridische status niet bekend is. Wij gaan er mede na vergelijking met de cijfers van 2005 van uit dat een deel van deze plannen harde plannen zijn. Het aandeel harde capaciteit is dus groter dan nu geschetst. Ook dan blijft Haaglanden echter een aandachtsregio.

Er zijn ook regio's waar eveneens een risico lijkt te bestaan maar van een minder grote orde. Dit zijn:

- Noord-Holland overig[3] (Kennemerland, Alkmaar en Hilversum samen)
- Groningen Assen
- Drenthe (Emmen)
- Bestuur Regio Utrecht[3]
- Noord-Brabant overig (Waalbos en Breda-Tilburg samen)
- Noord-Holland ROA
- Leeuwarden
- KAN

In bovengenoemde regio's is er op dit moment nog niet voldoende harde capaciteit (tussen de 75 en 95% van de opgave). Ook bij deze regio's dient aandacht besteed te worden aan het op korte termijn beschikbaar komen van harde plancapaciteit gelet op de korte periode die nog rest en de kans dat plannen vertraging oplopen.

De cijfers met betrekking tot de regio Noord-Holland-overig zijn nog voorlopig gegevens. Binnen deze regio zijn voor Haarlem nog oude gegevens zijn gebruikt en was tevens de planstatus niet opgenomen. Mogelijk is in deze regio het risico iets minder groot dan nu geschetst.

De cijfers van de regio Brabant-overig dienen als indicatief gezien te worden. De gegevens van de gemeente Breda kennen een zeer groot aandeel plannen met een onbekende planstatus. Duidelijk is dat het aandeel harde plannen als aandeel van de opgave in deze regio groter is dan in bovenstaande tabel is aangegeven. Deze regio kent dan ook een minder groot risico.

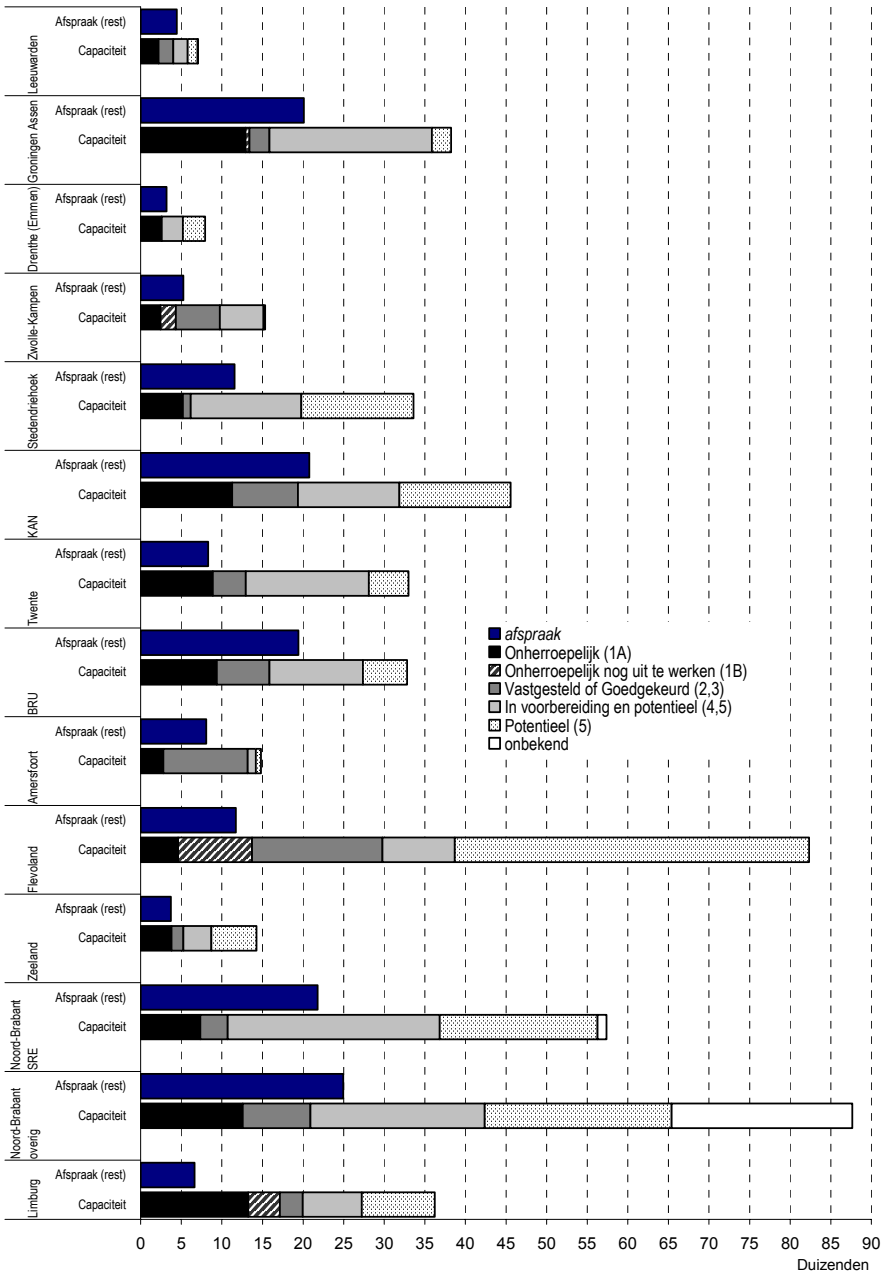
Er zijn ook regio's waar de risico's zeer gering lijken wanneer we letten op de juridische planstatus. Hier is veelal meer dan 120% van de opgave terug te vinden in harde plannen. Dit wil overigens niet zeggen dat er zich dan ook geen problemen meer kunnen voordoen. Wel is te zeggen dat er met betrekking tot de capaciteit in harde plannen op dit moment geen reden voor grote zorg is. Er kan echter nog altijd planuitval plaatsvinden en een deel van de harde capaciteit kan nog geen

voetnoot

[3] Voorlopige cijfers

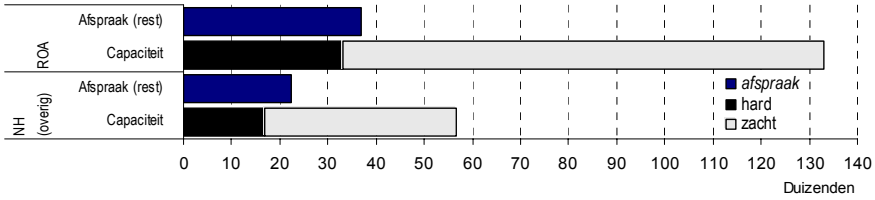
bouwvergunning verleend worden (uitwerkingsplannen) en er kan nog bezwaar gemaakt worden bij de bouwvergunningverlening. Harde capaciteit is immers niet gelijk aan het terstond kunnen opleveren van woningen. Zo verdienen Zwolle-Kampen en Amersfoort aandacht omdat hier bekend is dat een groot deel van de harde capaciteit in nog uit te werken plannen zit.

figuur 2 **De resterende afspraak afgezet tegen de plancapaciteit naar status***

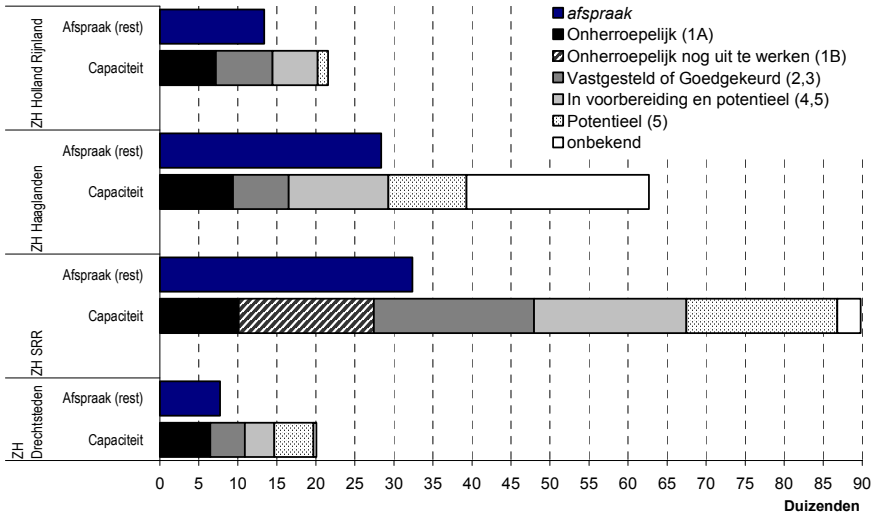


* Voor een groot aantal regio's is het aandeel "onherroepelijk nog uit te werken (1b)" niet bekend. Hier valt deze in de grafiek onder de eerste categorie (1a).

figuur 3 **De resterende afspraak afgezet tegen de plancapaciteit naar status in Noord-Holland**



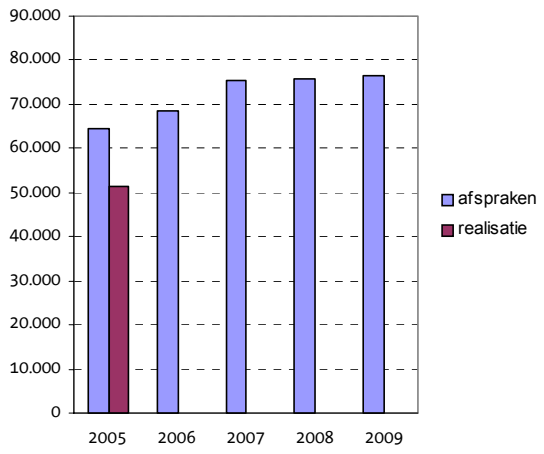
figuur 4 **De resterende afspraak afgezet tegen de plancapaciteit naar status in Zuid-Holland**



De planning haalbaar?

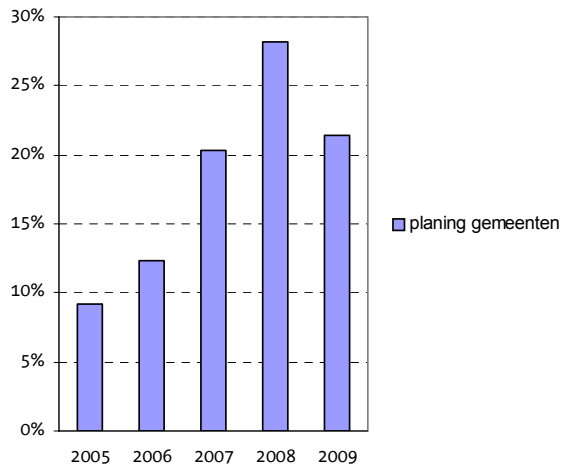
Het voldoende op voorraad hebben van harde capaciteit is een randvoorwaarde voor het op tijd kunnen bouwen. Zoals aangegeven dient er op korte termijn in veel regio's nog harde capaciteit bij te komen. Deze korte tijd is zeker nodig gezien er aan het einde van de periode meer woningen dienen opgeleverd te worden dan aan het begin van de periode. Zoals in figuur 5 is te zien was er reeds bij het aangaan van de convenanten sprake van een voornemen om meer te produceren aan het einde van de periode. Men wil steeds meer woningen per jaar gaan bouwen.

figuur 5 **De planning naar jaar zoals aangegeven in de woningbouwafspraken voor alle stedelijke regio's samen**



Wanneer we naar de planningen van de gemeenten kijken (figuur 6) is te zien dat van het steeds meer produceren per jaar nog steeds sprake is maar dan in een wat uitvergrote vorm. In de meeste regio's is er in het eerste jaar (2005) minder gerealiseerd dan voorzien. De planning geeft aan dat er doorgaans sprake is van een compensatie aan het einde van de periode. Dit fenomeen wordt ook wel "de boeggolf" genoemd.

figuur 6 **Planning opleveringen als percentage van totaal aantal woningen binnen de periode; zoals opgegeven door gemeenten**



Het steeds meer per jaar kunnen bouwen is uiteraard alleen haalbaar indien de capaciteit in onherroepelijke plannen dat ook toestaat. Vooralsnog lijkt het voor de regio's theoretisch (nog) wel net haalbaar echter zal er dan binnen korte termijn in de genoemde risicoregio's behoorlijk veel energie gestoken moeten worden in het versnellen van de planprocedures. Een (klein) voordeel van deze planning is dat

voor het aanmaken van extra harde capaciteit wat meer tijd is dan wanneer het merendeel van de productie aan het begin van de periode had plaats had moeten vinden. Anderzijds zijn de gevolgen van planuitval of vertragingen voor de meeste regio's met minder dan 100% capaciteit in harde plannen groot omdat men juist aan het einde van de periode veel denkt te gaan bouwen. Hierdoor bestaat er een grote kans dat er relatief veel woningen pas na 2009 worden opgeleverd.

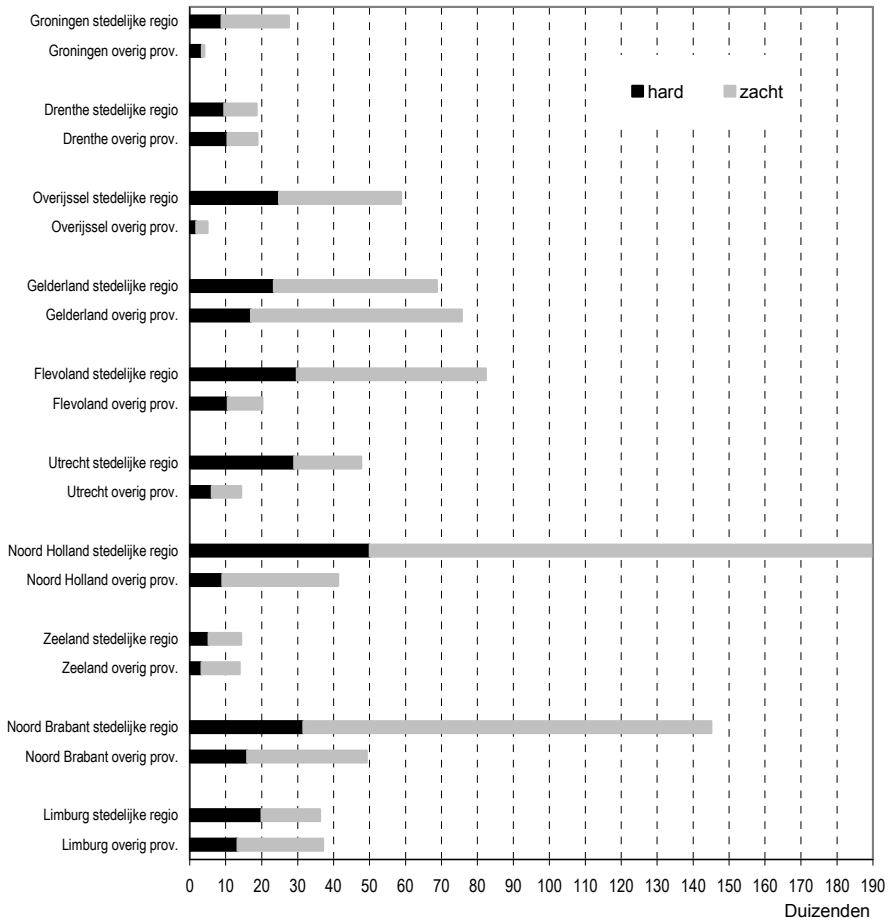
2.3 De capaciteit in de rest van de provincie

Buiten de stedelijke regio's worden uiteraard ook plannen gemaakt. Met betrekking tot de capaciteit is deze over het algemeen kleiner buiten dan binnen de stedelijke regio's (zie ook figuur 7). Dit hangt per provincie uiteraard ook samen met de verhouding aan oppervlak binnen en buiten de stedelijke regio(s). Zo is het oppervlak buiten de stedelijke regio's in Noord-Holland relatief klein en daarmee de capaciteit ook. Voor alle provincies samen exclusief Friesland en Zuid-Holland[4] ligt 29% van de capaciteit in plannen buiten de stadsgewesten. Van de harde capaciteit is dit aandeel met 28% ongeveer gelijk. Bij het verschijnen van de woningbouwafspraken is ervan uitgegaan dat ongeveer 18% van de opgave buiten de stedelijke regio's gebouwd zal moeten worden. Harde plancapaciteit buiten de stedelijke regio's is nu al ruimschoots aanwezig om de opgave buiten de stedelijke regio's te halen. Provincies met meer capaciteit buiten de stedelijke regio's dan daarbinnen zijn Gelderland met 52%, en Limburg met 51%. Wanneer we kijken naar alleen de de harde capaciteit is te zien dat deze op Drenthe na (52%) in alle provincies absoluut gezien in de stedelijke regio's groter is dan daarbuiten. Geconcludeerd kan worden dat gemiddeld voor Nederland nu al voldoende harde capaciteit buiten de stedelijke regio's aanwezig is terwijl dit voor een deel van stedelijke regio's niet geldt. Uiteraard zegt dit nog niets over de werkelijke productie. Wel geeft het aan dat de risico's m.b.t. het niet halen van de afspraken binnen de stedelijke regio's groter is dan in het gebied daarbuiten.

voetnoot

[4] Voor deze provincies waren in juni 2006 nog geen gegevens beschikbaar.

figuur 7 **De plancapaciteit per provincie naar stedelijke regio en het gebied daarbuiten (provincies waar deze gegevens in juni 2006 voor bekend waren)**



3

Resultaten en conclusies per regio

Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de inventarisatie gespecificeerd naar provincie en regio. Daarbij is voor elke regio onderzocht of er voldoende harde plancapaciteit aanwezig is, of een eventueel gebrek aan harde capaciteit gecompenseerd wordt door een voorraad zachte capaciteit en of er zich mogelijk knelpunten zullen voordoen wanneer we kijken naar de geplande productie naar jaar.

De plancapaciteit en de planning worden hier afgezet tegen de woningbouwafspraken voor de periode 2005-2009. Inmiddels is er al een jaar voorbij. De huidige plancapaciteit (per 1-1-2006) wordt daarom afgezet tegen de *resterende opgave*. Dit is de totale opgave minus de al gerealiseerde woningen in 2005.

3.1 Provincie Friesland

Verantwoording kwaliteit gegevens:

In de regio Leeuwarden ontbreekt één gemeente. Voor deze gemeente (Boarnsterhim) is door de provincie een schatting gemaakt. Voor Leeuwarden is het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden niet bekend.

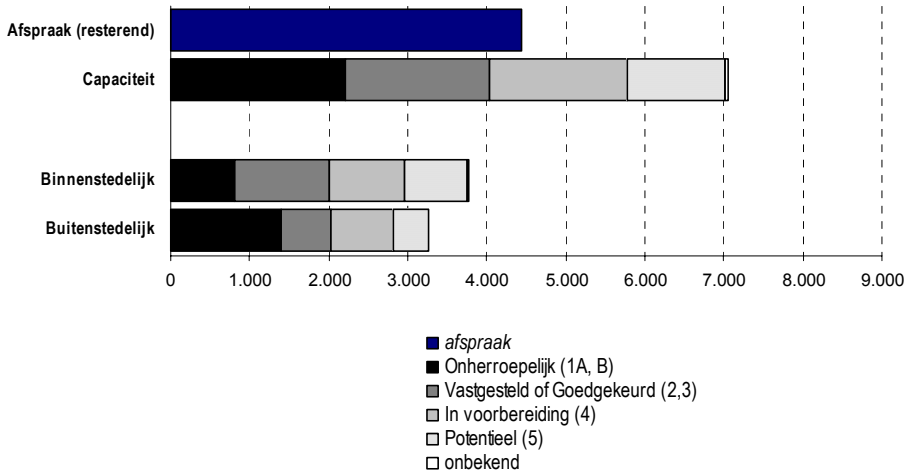
3.1.1 Stedelijke regio Leeuwarden

Het blijkt uit figuur 3 dat de harde capaciteit van de stadsregio iets kleiner is dan de taakstelling. Op dit moment is de harde capaciteit ongeveer 4.000 woningen, terwijl er een taakstelling van ongeveer 4.500 woningen bestaat. De huidige harde capaciteit beslaat 91% van de taakstelling. Er is daarnaast in ruime mate zachte plancapaciteit aanwezig. Daarmee lijkt het zo te zijn dat de regio Leeuwarden kan voldoen aan de woningbouwafspraken tot 2010. Ook het beeld dat naar voren komt uit de geplande opleveringen naar jaar is tamelijk positief. Men hoeft maar een gedeelte van de jaarplanning te halen om aan de afspraken te voldoen.

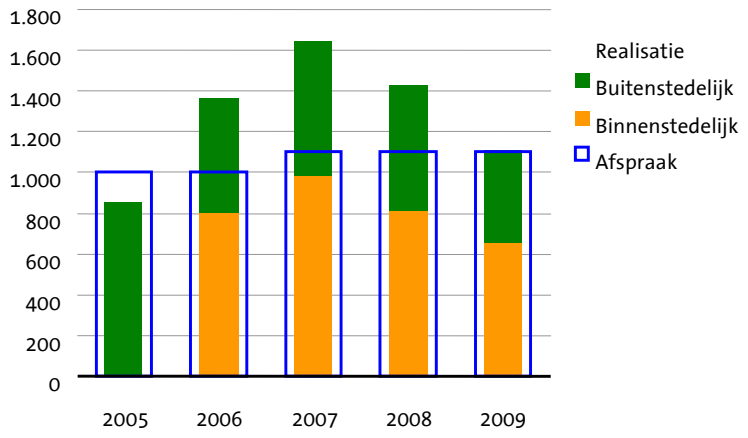
tabel 3 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus**

Resterende afspraak	4.448	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	7.050	4.030
Als aandeel van de afspraak	158%	**91%**
Tekort / overschot	2.602	**-418**

figuur 8 **Woningbouwcapaciteit Leeuwarden naar planstatus en stedelijkheid**



figuur 9 **Woningbouwafspraken en planning volgens de gemeenten**



3.2 Provincie Groningen

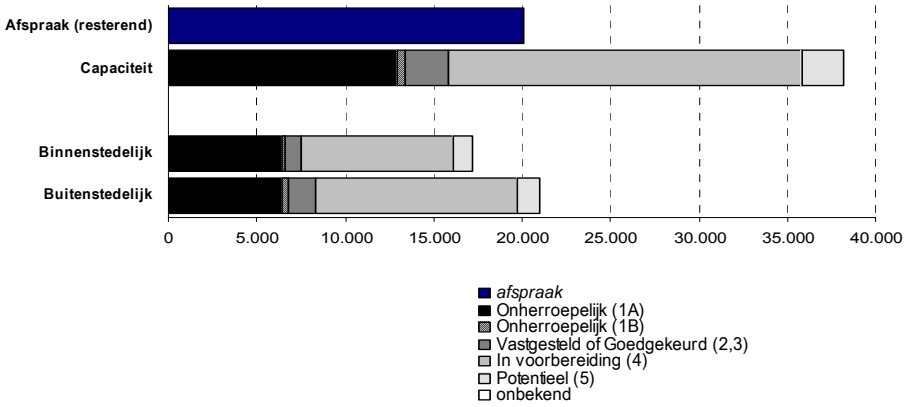
3.2.1 Stedelijke regio Groningen Assen

Van de resterende opgave voor de regio Groningen Assen is op dit moment 79% in harde plannen terug te vinden. In de komende tijd dienen er jaarlijks steeds meer woningen gebouwd te worden om aan de afspraken te voldoen (zie ook figuur 5). Dit zijn voor een deel nog zachte plannen. Deze zachte plannen dienen op korte termijn hard te worden en nog voor 2010 tot woningbouw te kunnen leiden. Indien er planuitval of vertraging plaatsvindt, zal meteen een aanzienlijk deel van de afspraken niet gehaald kunnen worden. Het risico dat de woningbouwafspraken niet gehaald worden lijkt vooralsnog in deze regio zeker aanwezig.

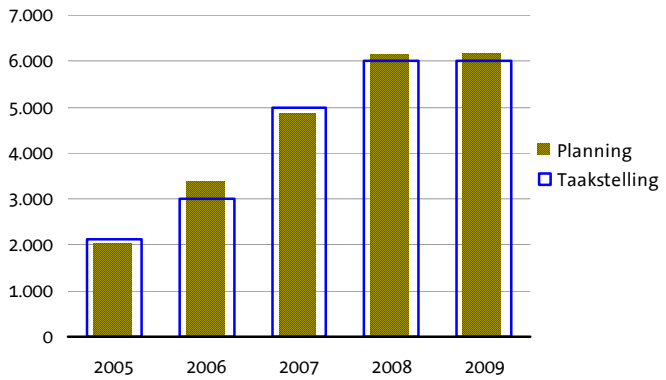
tabel 4 Overzicht plancapaciteit naar planstatus

Resterende afspraak	20.100	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	38.234	15.850
Als aandeel van de afspraak	190%	**79%**
Tekort / overschot	18.134	**-4.250**

figuur 10 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid



figuur 11 **Woningbouwafspraken en planning**



3.3 Provincie Drenthe

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Voor Emmen is het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden niet bekend.

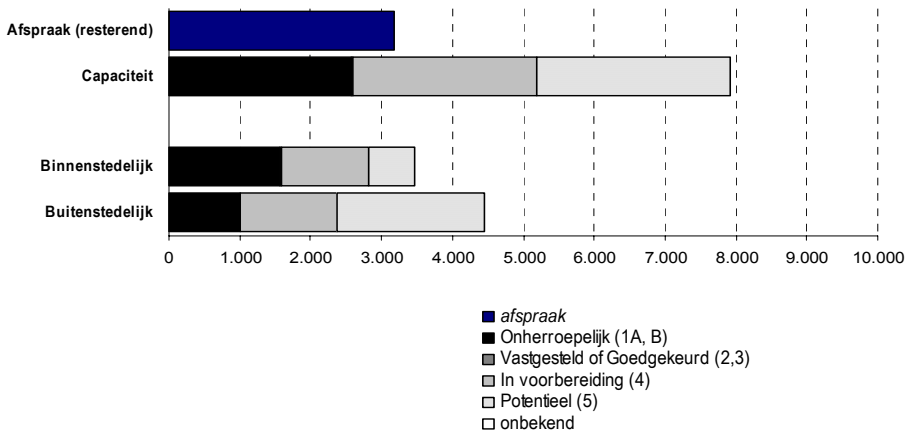
3.3.1 Stedelijke regio Emmen

Het blijkt uit figuur 5 dat de harde capaciteit van de stadsregio iets kleiner is dan de taakstelling. Op dit moment is de harde capaciteit ongeveer 2.600 woningen, terwijl er een taakstelling van ongeveer 3.200 woningen bestaat. De huidige harde capaciteit beslaat 82% van de taakstelling. Er lijkt voldoende zachte plancapaciteit aanwezig te zijn om het tekort aan harde capaciteit te compenseren. Daarmee lijkt het zo te zijn dat de regio Emmen met een redelijke inspanning kan voldoen aan de woningbouwafspraken tot 2010.

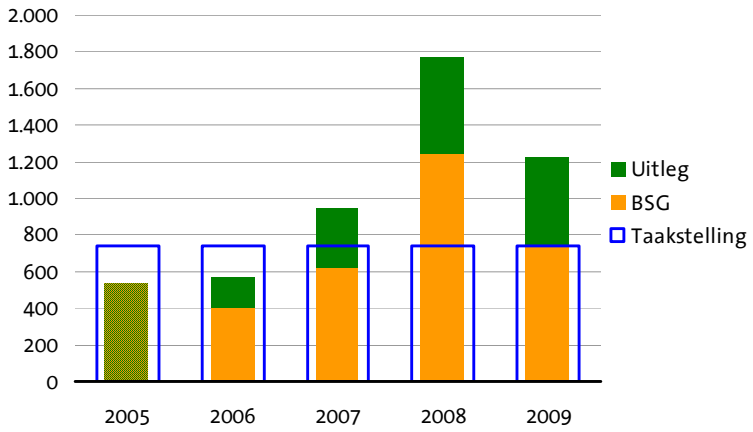
tabel 5 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio Emmen**

Resterende afspraak	3.170	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	7.925	2.596
Als aandeel van de afspraak	250%	**82%**
Tekort / overschot	4.755	**-574**

figuur 12 Woningbouwcapaciteit Emmen naar planstatus en stedelijkheid



figuur 13 Woningbouwafspraken en planning



3.4 Provincie Overijssel

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Van de gemeente Enschede (Twente) zijn geen gegevens m.b.t. de planfasen ontvangen. De gemeente Zwolle heeft geen opgave gedaan van het aantal op te leveren woningen in de jaren tot 2010. Gemeenten blijken problemen te hebben met de indeling conform BBG 2000. Het onderscheid binnen- en buitenstedelijk is om die reden niet opgenomen.

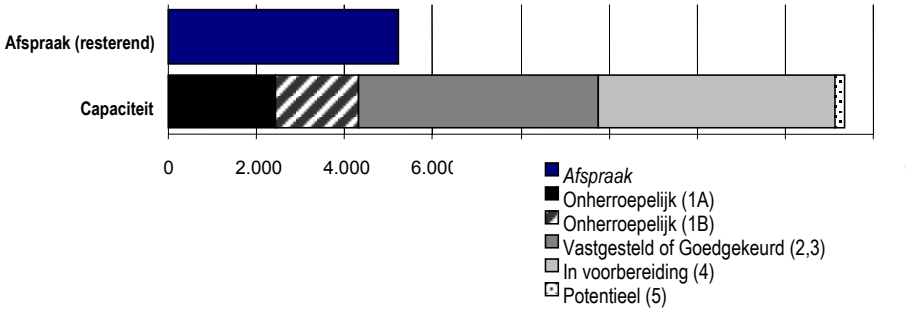
3.4.1 Zwolle Kampen

Er lijkt voldoende harde capaciteit in de regio aanwezig. Van deze harde capaciteit is echter een relatief groot deel aanwezig in nog uit te werken (deel)plannen. Deze zullen binnen zeer korte termijn ook uitgewerkt dienen te worden om aan de afspraken te kunnen voldoen.

tabel 6 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio**

Resterende afspraak	5.239	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	15.334	9.743
Als aandeel van de afspraak	293%	**186%**
Tekort / overschot	10.095	**4.504**

figuur 14 **Woningbouwcapaciteit naar planstatus**



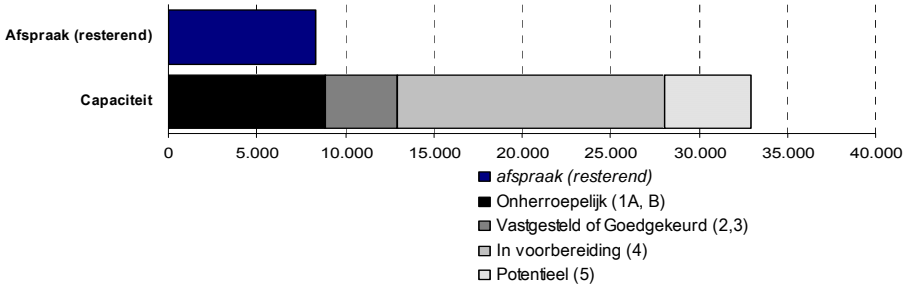
3.4.2 Regio Twente

De stedelijke regio Twente kent veel harde plancapaciteit in relatie tot de opgave. Op dit moment is de onherroepelijke capaciteit groter dan de opgave. Onduidelijk is of hiervan nog een deel uitgewerkt dient te worden. Vooralsnog lijkt er echter nog geen risico te bestaan dat de opgave niet gehaald word. Wel is in het eerste jaar (2005) iets minder geproduceerd dan wat men verwachtte.

tabel 7 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio**

Resterende afspraak	8.321	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	32.985	12.958
Als aandeel van de afspraak	396%	**156%**
Tekort / overschot	24.664	**4.637**

figuur 15 **Woningbouwcapaciteit naar planstatus**



3.5 Stedendriehoek

Verantwoording kwaliteit gegevens:

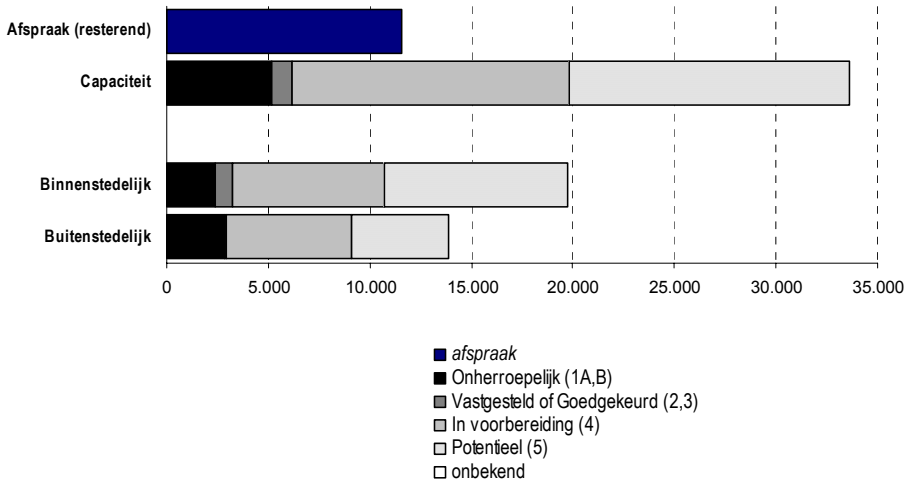
Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

De stedendriehoek kent een risico dat de afspraken niet gehaald worden. Ten eerste is er nog relatief weinig harde plancapaciteit voorhanden (54% van de opgave). Er dient dus op korte termijn zachte capaciteit "hard gemaakt' te worden. Naar verwachting zal dit volgens de stedendriehoek al in 2006 gebeuren waardoor de harde capaciteit eind 2006 op 95% van de resterende afspraak komt. Dit wil overigens niet zeggen dat er dan ook meteen gebouwd kan worden. In de resterende 3 jaren dient er nog behoorlijk geproduceerd te worden en zijn de verwachtingen wat dat betreft behoorlijk positief gelet op het feit dat men in 2008 en 2009 veel denkt te produceren. Dit laatste is ook noodzakelijk om de achterstand in het afgelopen jaar (2005) in te halen. Het risico dat de afspraken niet gehaald worden blijft hierdoor hoog mede gelet op planuitval en mogelijke vertragingen met de nog hard te maken plancapaciteit in 2006.

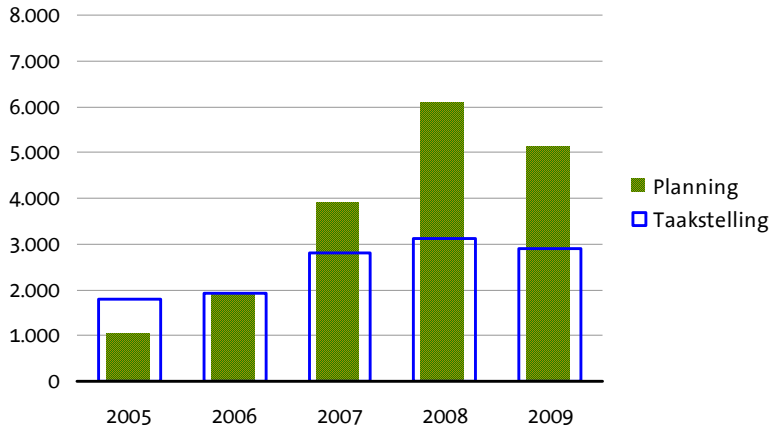
tabel 8 Overzicht plancapaciteit naar planstatus

Resterende afspraak	11.545	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	33.587	6.177
Als aandeel van de afspraak	291%	**54%**
Tekort / overschot	22.042	**-5.368**

figuur 16 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid



Figuur 17 Woningbouwafspraken en planning



3.6 Provincie Gelderland

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

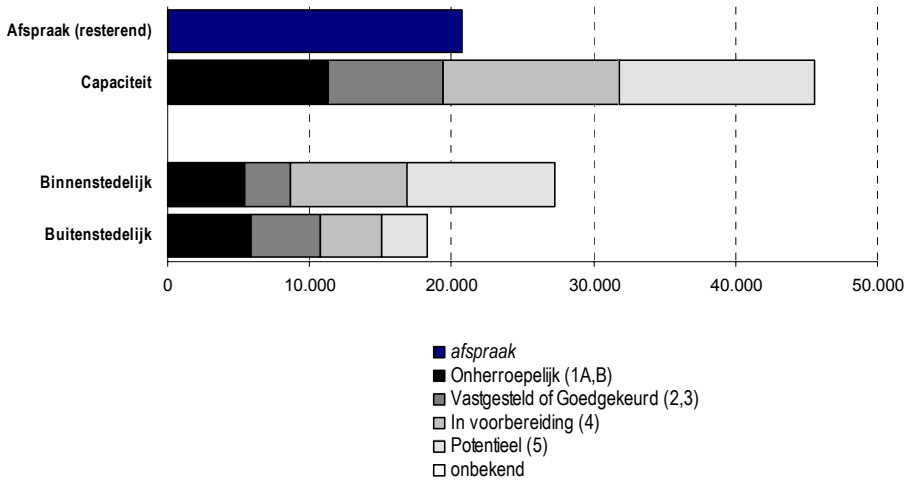
3.6.1 Stedelijke regio KAN

Het blijkt uit tabel 9 dat de harde capaciteit van de stadsregio iets kleiner is dan de taakstelling. Op dit moment is de harde capaciteit ruim 19.000 woningen, terwijl er een taakstelling van bijna 21.000 woningen bestaat; 93% van de taakstelling is dus al vervat in harde plannen. Het kleine tekort aan harde plannen lijkt ruimschoots gecompenseerd te kunnen worden door woningen in zachte plancapaciteit die nog harde plannen dienen te worden. Daarmee lijkt het er op dat de regio Arnhem-Nijmegen met een redelijke inspanning kan voldoen aan de woningbouwafspraken tot 2010. De planning duidt echter op een sterke verhoging van de jaarproductie net aan het einde van de periode tot 2010 terwijl het eerste jaar de productie relatief laag lag. Indien hier planuitval of vertraging optreedt is er een risico dat de afspraken niet gehaald worden omdat de grote aantallen pas na 2009 worden gehaald. Vooralsnog lijkt er echter nog geen reden te zijn tot grote bezorgdheid gezien een deel van de geplande productie niet gehaald hoeft te worden om de afspraken te halen (figuur 19).

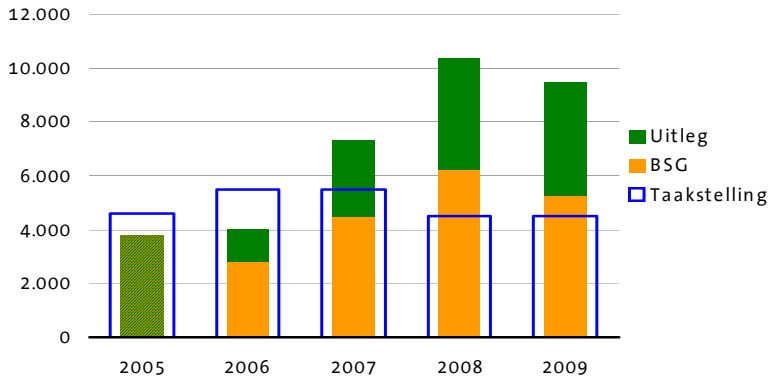
tabel 9 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio KAN

Resterende afspraak	20.774	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	45.562	19.376
Als aandeel van de afspraak	219%	**93%**
Tekort / overschot	24.788	**-1.398**

figuur 18 Woningbouwcapaciteit KAN naar planstatus en stedelijkheid



figuur 19 Woningbouwafspraken en planning van de regio KAN



3.7 Provincie Noord-Holland

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Voor Amsterdam en Haarlem is alleen een onderscheid in harde en zachte plannen te maken. Hierdoor sluit deze niet aan op de capaciteit naar planstatus in de rest van de regio's. Voor Haarlem zijn voorlopig oude gegevens gebruikt gezien de resultaten per 1-1-2006 nog niet bekend zijn.

3.7.1 ROA

Het ROA heeft een resterende opgave van bijna 37.000 woningen. Op dit moment is ongeveer 90% van deze opgave te vinden in harde plannen. Het merendeel hiervan is gelegen binnen de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam denkt de afgesproken aantallen te halen. Een behoorlijk deel van de harde capaciteit is volgens de gemeente gelegen binnen plannen waar al gebouwd wordt. Een risico blijft echter aanwezig met betrekking tot vertragingen of uitval.

tabel 10 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio

Resterende afspraak	36.978	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	132.947	33.176
Als aandeel van de afspraak	360%	**90%**
Tekort / overschot	95.969	**-3.802**

3.7.2 Noord Holland Overig (Kennemerland, Hilversum en Alkmaar)

Voor de regio Noord-Holland-overig worden hier voorlopige cijfers gepresenteerd. Vooral de gegevens die gebruikt zijn voor Haarlem en Velsen (Kennemerland) waren bij het schrijven van deze rapportage nog verouderd. Mogelijk is hier het risico minder groot dan nu geschetst (Kennemerland). De eerste inschattingen duiden op een mogelijk risico omdat 75% van de opgave in harde plannen zit.

Wanneer we naar de subregio's kijken en de provinciale opgave die hiervoor gedefinieerd is zien we dat vooral de Regio Hilversum en in mindere mate Kennemerland in de knel kunnen komen. In de regio Hilversum gaat het met name om het feit dat de grote locatie Bloemendalerpolder nog niet onherroepelijk is. Voor Kennemerland geldt dat zoals aangegeven de betrouwbaarheid van de gegevens te wensen overlaat. De regio Alkmaar lijkt al voldoende harde capaciteit te hebben om de afspraken te halen indien hier niet te veel uitval of uitstel plaatsvindt.

tabel 11 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio Noord-Holland overig

Resterende afspraak	22.421	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	56.577	16.862
Als aandeel van de afspraak	252%	**75%**
Tekort / overschot	34.156	**-5.559**

tabel 12 **Plancapaciteit naar subregio**

Plancapaciteit in de subregio Alkmaar

Resterende afspraak*	6.822	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	17.567	8.804
Als aandeel van de afspraak	258%	**129%**
Tekort / overschot	10.745	**+1.982**

Plancapaciteit in de subregio Hilversum

Resterende afspraak*	8.523	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	13.281	2.932
Als aandeel van de afspraak	156%	**34%**
Tekort / overschot	4.758	**-5.591**

Plancapaciteit in de subregio Kennemerland

Resterende afspraak*	7.076	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	25.729	5.126
Als aandeel van de afspraak	364%	**72%**
Tekort / overschot	18.653	**-1.950**

* Dit is de doelstelling die de provincie voor de subregio's afzonderlijk heeft geformuleerd. De woningbouwafspraak met VROM heeft betrekking op de drie subregio's samen waarbij ook uitwisseling kan plaatsvinden.

3.8 Provincie Flevoland

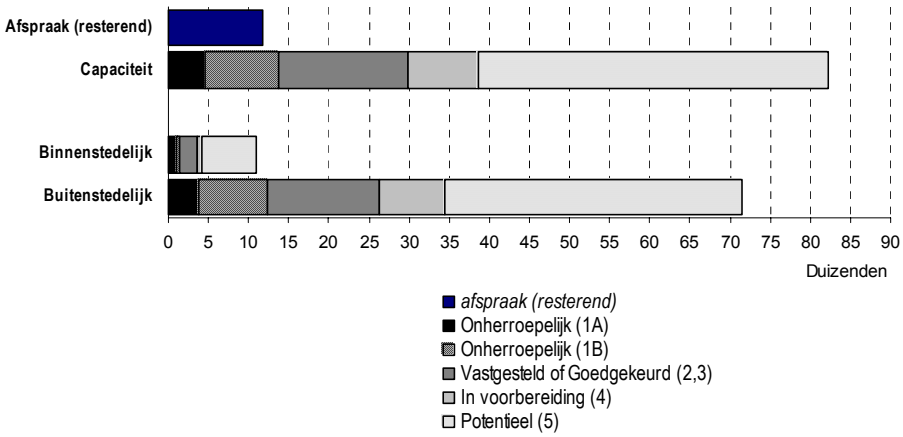
3.8.1 Stedelijke regio Almere-Lelystad

Tabel 13 laat zien dat de harde capaciteit groter is dan de taakstelling. Op dit moment is de harde capaciteit ongeveer 30.000 woningen, terwijl er een doelstelling van ongeveer 12.000 woningen bestaat. Ook is er nog een groot overschot aan zachte plancapaciteit. De eigen planning (figuur 21) laat zien dat er wel minder woningen in de eerste jaren opgeleverd worden dan oorspronkelijk gepland. De plancapaciteit lijkt dus voldoende, echter de hogere productie vanaf 2007 dient wel gehaald te worden om aan de doelstelling te voldoen.

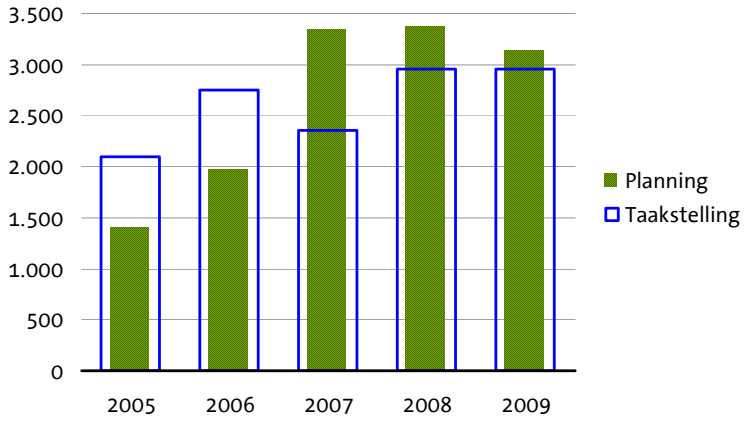
Tabel 13 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio**

Resterende afspraak	11.708	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	82.314	29.782
Als aandeel van de afspraak	703%	**254%**
Tekort / overschot	70.606	**18.074**

figuur 20 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid



figuur 21 Woningbouwafspraken en planning van de regio



3.9 Provincie Utrecht

Verantwoording kwaliteit gegevens:

De gepresenteerde cijfers zijn nog niet definitief. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

Bij vergelijking met de cijfers van het voorgaande jaar (2005) voor BRU is opvallend dat er nu minder harde capaciteit aanwezig. Deze afname is maar deels te verklaren door de woningproductie in het tussenliggende jaar. Gezien de provincie de cijfers heeft aangeleverd is geen duidelijke verklaring te geven. Wij gaan er in deze rapportage van uit dat de gepresenteerde gegevens van 2006 een indicatief zijn gezien de provincie al heeft aangegeven dat het geen definitieve cijfers zijn.

3.9.1 Stedelijke regio BRU

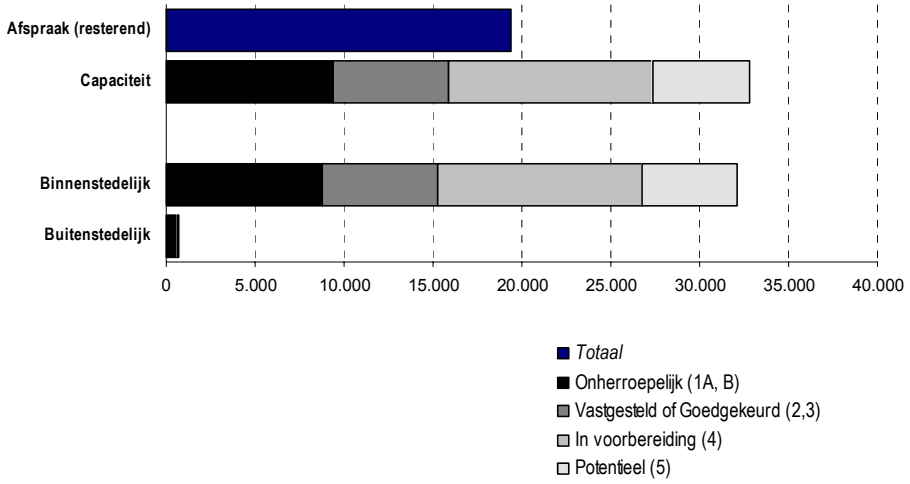
Uit onderstaande tabel blijkt dat de harde capaciteit van de stadsregio iets kleiner is dan de taakstelling. Op dit moment is de harde capaciteit ongeveer 16.000 wo-

ningen, terwijl er een taakstelling van ongeveer 19.000 woningen bestaat. De harde plannen vertegenwoordigen ongeveer 82% van de woningbouwtaakstelling. Er lijkt voldoende zachte capaciteit te bestaan om het tekort op te kunnen vangen. Zachte capaciteit van minimaal 3.500 woningen dient echter wel op korte termijn hard te worden om de woningbouwtaakstelling tot 2010 te halen. Ook wanneer we rekening houden met de mogelijke planuitval en de korte tijd die nog rest lijkt er hier wel degelijk sprake van een risico dat de opgave niet gehaald zal worden.

tabel 14 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio BRU**

Resterende afspraak	19.429	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	32.809	15.851
Als aandeel van de afspraak	169%	**82%**
Tekort / overschot	13.380	**-3.578**

figuur 22 **Woningbouwcapaciteit BRU naar planstatus en stedelijkheid***



*Het onderscheid tussen Binnen- en Buitenstedelijk is niet volgens de definitie BBG2000. De provincie Utrecht ziet Leidsche Rijn in haar opgave als bestaand stedelijk gebied.

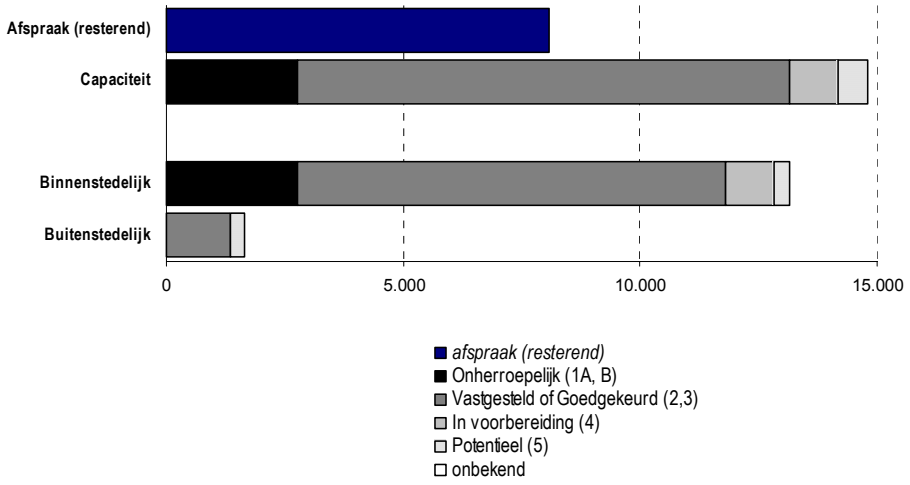
3.9.2 Stedelijke regio Amersfoort

Het blijkt uit tabel 15 dat de harde capaciteit van de stadsregio veel groter is dan de taakstelling. Er is op dit moment een harde capaciteit van ruim 13.000 woningen, terwijl de taakstelling nog geen 8.100 woningen bedraagt. Het merendeel van deze (binnenstedelijke) plannen is nog niet onherroepelijk. Er zal dus haast gemaakt dienen te worden met de planologische procedures. Desondanks is op basis van deze gegevens vooralsnog geen groot risico te zien dat de regio Amersfoort niet zal voldoen aan de woningbouwtaakstelling tot 2010.

tabel 15 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio Amersfoort**

Resterende afspraak	8.074	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	14.814	13.161
Als aandeel van de afspraak	183%	**163%**
Tekort / overschot	6.740	**5.087**

figuur 23 **Woningbouwcapaciteit Amersfoort naar planstatus en stedelijkheid**



3.10 Provincie Zuid-Holland

Verantwoording kwaliteit gegevens:

De gegevens geven een indicatie en is niet een volledige inventarisatie. Voor de regio Haaglanden geldt dat voor 37% van de plannen de juridische status niet bekend is. Het gevolg is dat de harde capaciteit door het hoge aandeel onbekende planstatus waarschijnlijk onderschat wordt. Dit blijkt ook uit een vergelijking van de cijfers van voorhet voorgaande jaar. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

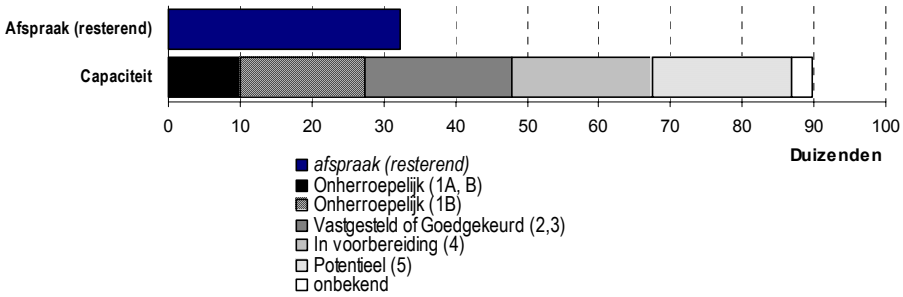
3.10.1 Stedelijke regio SRR

Het blijkt uit tabel 10 en figuur 15 dat de harde capaciteit van de stadsregio iets kleiner is dan de taakstelling. Er is op dit moment een harde capaciteit van ruim 30.000 woningen, terwijl de taakstelling ongeveer 33.000 woningen bedraagt. Ook is er in voldoende mate zachte plancapaciteit aanwezig. figuur 25 geeft de geschatte fasering van de oplevering van de woningen. Het valt aan de hand van de nu bekende gegevens te verwachten dat de regio SRR zal kunnen voldoen aan de woningbouwafspraken tot 2010.

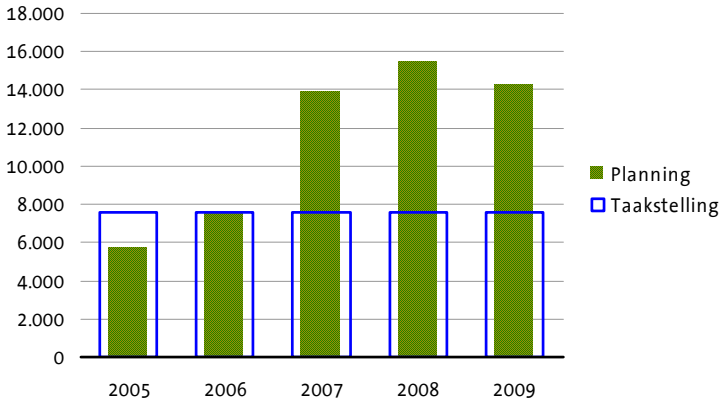
tabel 16 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio SRR**

Afspraak	32.358	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	86.818	47.948
Als aandeel van de afspraak	268%	**148%**
Tekort / overschot	54.460	**15.590**

figuur 24 **Woningbouwcapaciteit SRR naar planstatus en stedelijkheid**



figuur 25 **Woningbouwafspraken en planning van de regio SRR**



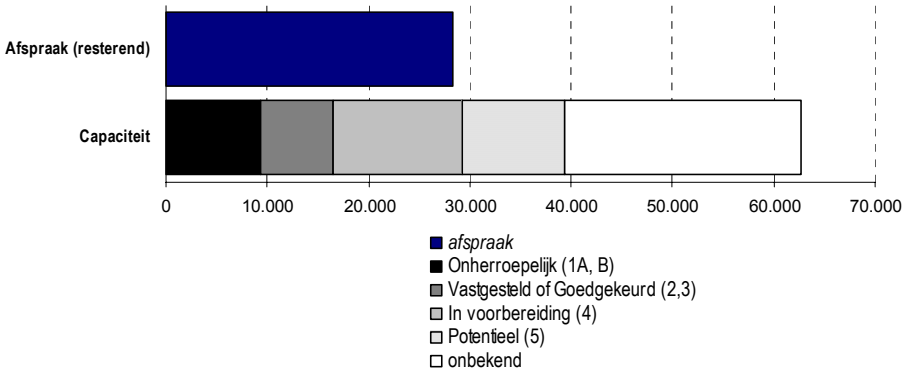
3.10.2 Stedelijke regio Haaglanden

Voor de regio Haaglanden geldt dat bijna 60% van de opgave reeds in harde plannen is opgenomen. Een deel van de plannen dient daarnaast ook nog uitgewerkt te worden al is niet bekend welk deel dat is. Volgens de eigen planning (figuur 27) gaat de taakstelling gehaald worden. Een en ander blijft toch afhankelijk van het verwezenlijken van een verhoogde jaarproductie in de komende periode en het op zeer korte termijn maken van voldoende harde capaciteit. Het risico dat de afspraken niet gehaald worden lijkt hier dan groot.

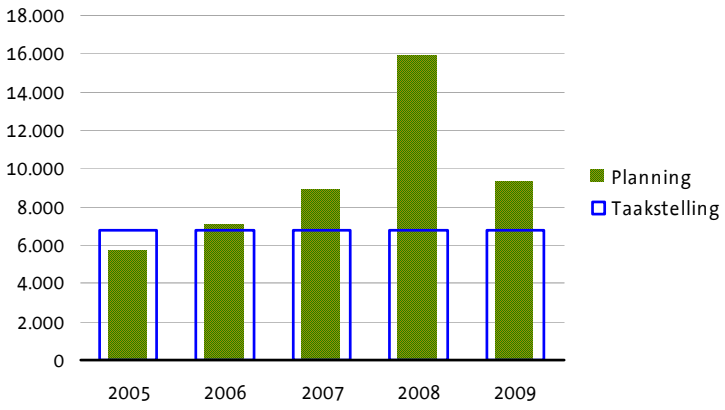
tabel 17 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus**

Resterende afspraak	28.371	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	62.686	16.501
Als aandeel van de afspraak	221%	**58%**
Tekort / overschot	34.315	**-11.870**

figuur 26 **Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid**



figuur 27 **Woningbouwafspraken en planning van de regio Haaglanden**



3.10.3 Stedelijke regio Holland Rijnland

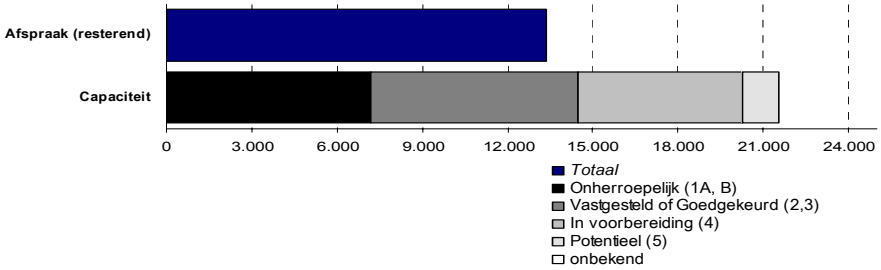
Blijkens onderstaande tabel is harde capaciteit in de regio Holland Rijnland iets groter dan de woningbouwtaakstelling tot 2010. Ervan uitgaande dat geen grote uitval zal plaatsvinden lijken de woningbouwafspraken vooralsnog nog niet in gevaar te komen. Waneer we kijken naar de geplande fasering van de oplevering van de woningen is te zien dat de woningproductie na 2005 sterk dient toe te ne-

men (figuur 29). Dit geeft een mogelijk risico aan. Het is echter te vroeg om te concluderen dat deze “positieve” planning al of niet gehaald zal worden.

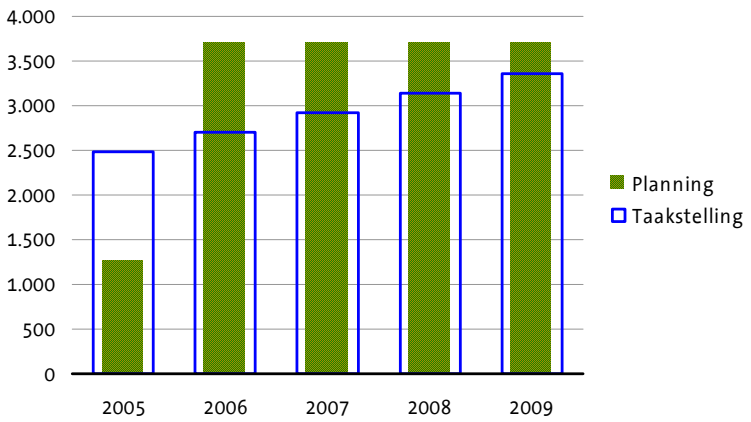
tabel 18 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus**

Resterende afspraak	**13.375**	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	21.550	14.460
Als aandeel van de afspraak	161%	**108%**
Tekort / overschot	8.175	**+1.085**

figuur 28 **Woningbouwcapaciteit Holland Rijnland naar planstatus en stedelijkheid**



figuur 29 **Woningbouwafspraken en planning van de regio Holland Rijnland**



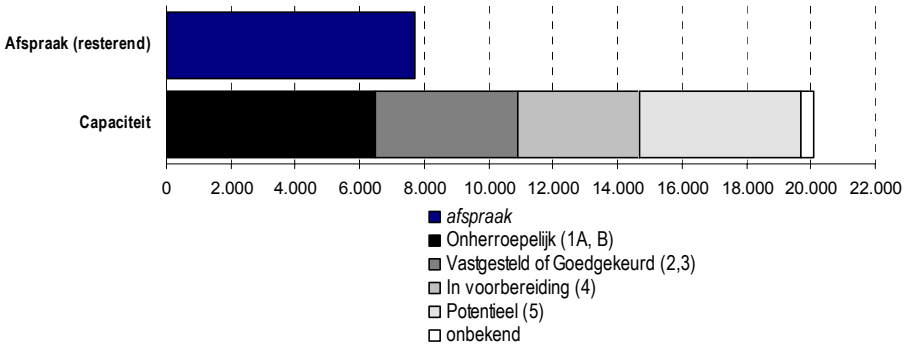
3.10.4 Stedelijke regio Drechtsteden

Ook de regio Drechtsteden lijkt voldoende harde capaciteit te hebben om de afspraken (nog) te kunnen halen. Er is bij de inventarisatie door de provincie geen onderscheid gemaakt tussen nog uit te werken plannen en plannen met een directe bouwtitel. Hierdoor vindt er hoogstwaarschijnlijk een overschatting plaats van de harde capaciteit. Uitgaande van een geringe overschatting lijken de woningbouwafspraken gelet op de overcapaciteit niet in gevaar te komen.

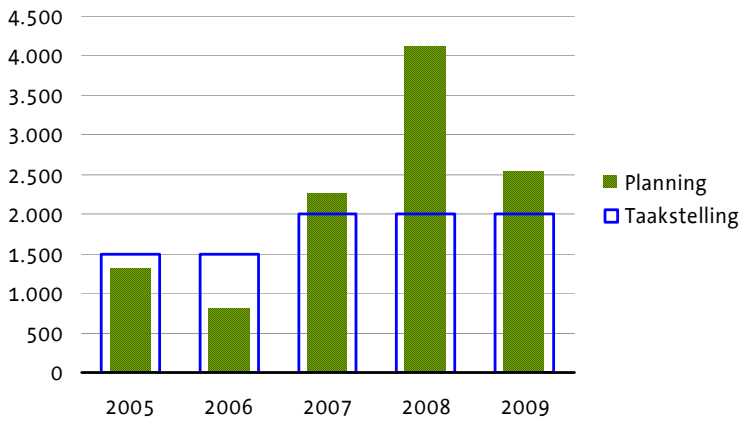
tabel 19 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus

Resterende afspraak	7.708	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	19.764	10.895
Als aandeel van de afspraak	256%	**141%**
Tekort / overschot	12.056	**+3.187**

Figuur 30 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid



Figuur 31 Woningbouwafspraken en planning van de regio Drechtsteden



3.11 Provincie Brabant

Verantwoording kwaliteit gegevens

Totaal zijn 54 gemeenten opgenomen met de stand 1-1-2006. Van de overige 14 gemeenten zijn de gegevens nog niet ontvangen per 1-1-2006, hiervan zijn de gegevens per 1-1 2005 opgenomen (verminderd met de gereedgekomen woningen in 2005). Verder geldt voor de gemeenten Breda en Dongen dat de procedurefase maar voor een zeer klein deel bekend is. De provincie Noord-Brabant maakt geen onderscheid in nog uit te werken plannen (1b). In het algemeen wordt door gemeenten een onherroepelijk

plan, waarvan een deel moet worden uitgewerkt, opgesplitst in deelplannen, waarbij het nog uit te werken deel weer in de procedurefase voorbereiding (4) terechtkomt.

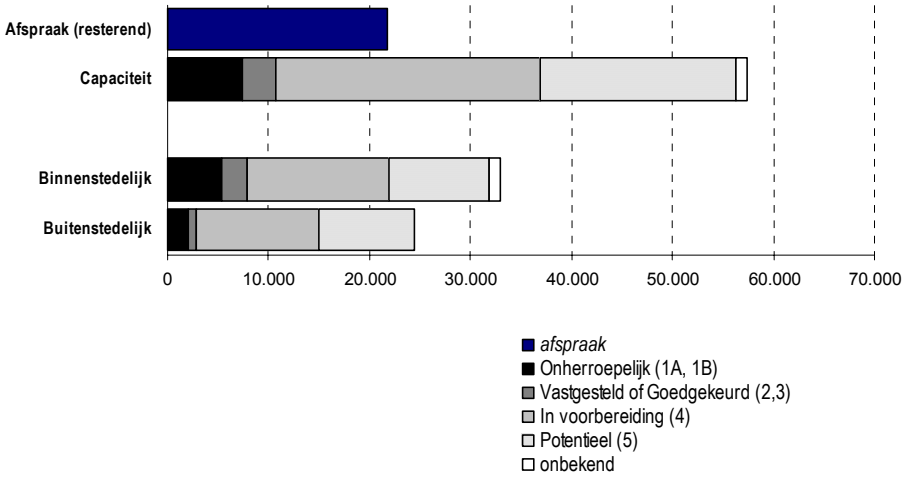
3.11.1 Stadsregio Eindhoven

De opgave voor de regio Eindhoven is ruim 21.800 woningen. Er lijkt gelet op de harde capaciteit een risico te bestaan. Ongeveer de helft van de opgave is vervat in harde plannen. Er dient op zeer korte termijn harde capaciteit bij te komen door het versnellen van planprocedures. Alleen dan kan de opgave gehaald worden.

Tabel 20 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus

Resterende afspraak	21.800	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	57.371	10.716
Als aandeel van de afspraak	263%	**49%**
Tekort / overschot	35.571	**-11.084**

figuur 32 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid



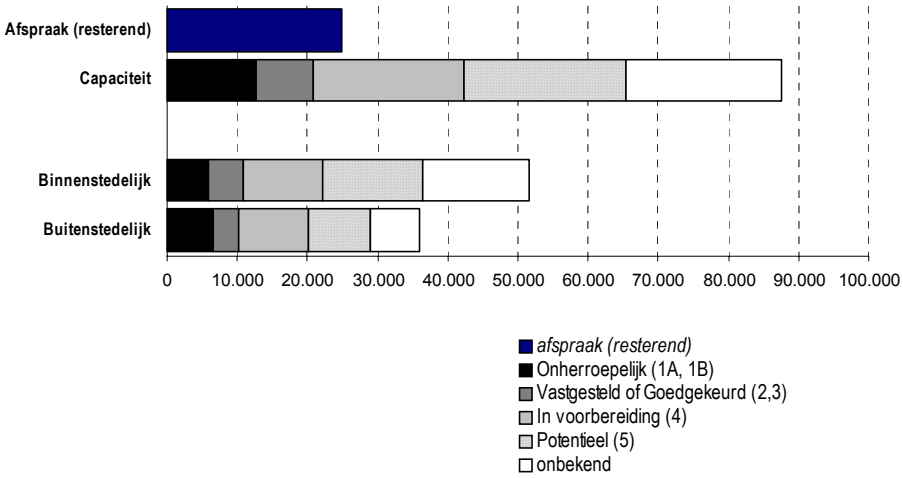
3.11.2 Noord Brabant overig (Breda-Tilburg en Waalbos samen)

De opgave voor de gecombineerde regio Breda-Tilburg en Waalbos samen is bijna 25.000 woningen. Er lijkt gelet op de harde capaciteit enig risico te bestaan. De gegevens van de gemeente Breda kennen echter een zeer groot aandeel plannen met een onbekende planstatus. Het aandeel harde plannen als aandeel van de opgave in de totale regio Noord-Brabant -overig is groter dan in de tabel is aangegeven. Deze regio heeft dan ook een minder groot risico. Echter meer dan 100% harde plannen kent de regio volgens de huidige inzichten nog niet. Er dient dus gelet te worden op planuitval en vertragingen.

tabel 21 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw naar planstatus**

Resterende afspraak	24.939	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	87.666	20.905
Als aandeel van de afspraak	352%	**84%**
Tekort / overschot	62.727	**-4.034**

figuur 33 **Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid**



tabel 22 **Plancapaciteit naar subregio**

Subregio Waalbos (regio Waalwijk Den Bosch)

Resterende afspraak*	10.056	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	32.393	9.406
Als aandeel van de afspraak	322%	**94%**
Tekort / overschot	22.337	**-650**

Subregio Breda-Tilburg

Resterende afspraak*	15.012	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	55.273	11.499
Als aandeel van de afspraak	368%	**77%**
Tekort / overschot	40.261	**-3.513**

* Dit is de doelstelling die de provincie voor de subregio's afzonderlijk heeft geformuleerd. De woningbouwafspraak met VROM heeft betrekking op de twee subregio's samen waarbij ook uitwisseling kan plaatsvinden.

3.12 Provincie Zeeland

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Voor drie gemeenten (Hulst, Terneuzen en Sluis) ontbreekt het aantal gerealiseerde woningen in 2005 waardoor de resterende opgave iets kleiner is dan nu gepresenteerd. Het Bestaand bebouwd gebied is gebaseerd op de contour 2005 i.p.v 1996. Het deel van de onherroepelijke capaciteit dat nog uitgewerkt dient te worden is niet bekend.

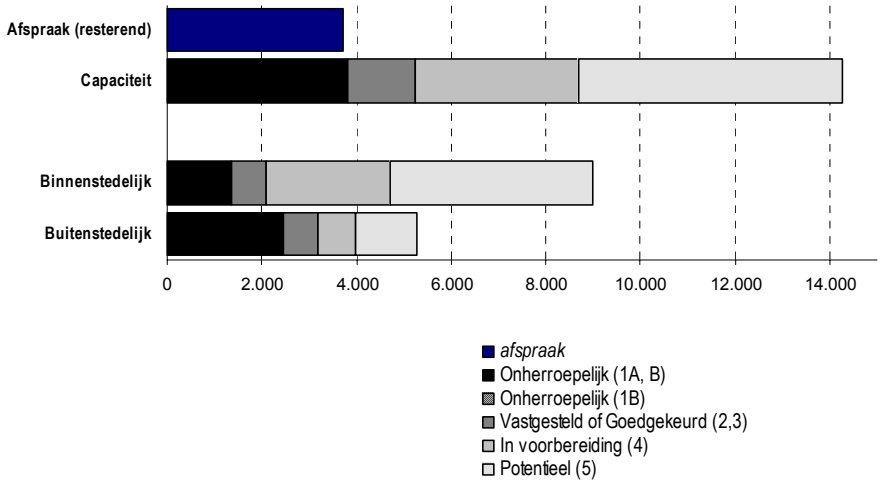
3.12.1 Stedelijke regio Vlissingen-Middelburg en Goes-Terneuzen

In de harde plannen van de regio is meer dan voldoende capaciteit aanwezig om de taakstelling te behalen. Deze bedraagt op dit moment 141% van de woningbouw-opgave. Figuur 21 geeft de plannen uitgesplitst naar planstatus, figuur 22 geeft de verwachte fasering van de oplevering. Het blijkt dat de regio in 2005 daadwerkelijk meer woningen opgeleverd heeft dan gesteld was; ook de verwachtingen voor de woningbouw in de toekomst zijn positief.

tabel 23 Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio

Resterende afspraak	3.721	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	14.264	5.253
Als aandeel van de afspraak	383%	**141%**
Tekort / overschot	10.543	**1.532**

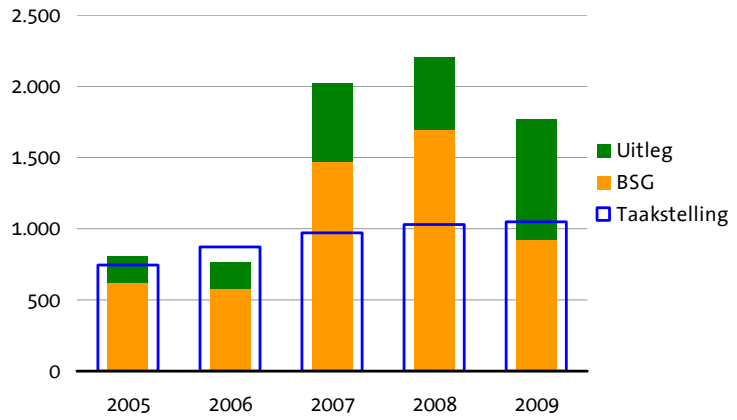
figuur 34 Woningbouwcapaciteit naar planstatus en stedelijkheid[5]



voetnoot

5 Zeeland Hanteert de grens BBG 2005.

figuur 35 **Woningbouwafspraken en planning van de regio**



3.13 Provincie Limburg

Verantwoording kwaliteit gegevens:

Door de Provincie wordt aangegeven dat het voornamelijk een globale inventarisatie betreft, die de nodige 'witte vlekken' bevat. Er kunnen dus ook geen harde en vergaande conclusies op basis van deze inventarisatie getrokken worden. Desondanks is men (redelijk) tevreden met de resultaten, ook aangezien dit pas het eerste jaar is dat de inventarisatie op deze manier in de provincie is uitgevoerd. Nagenoeg alle gemeenten hebben ook gereageerd (96%) en gegevens aangeleverd.

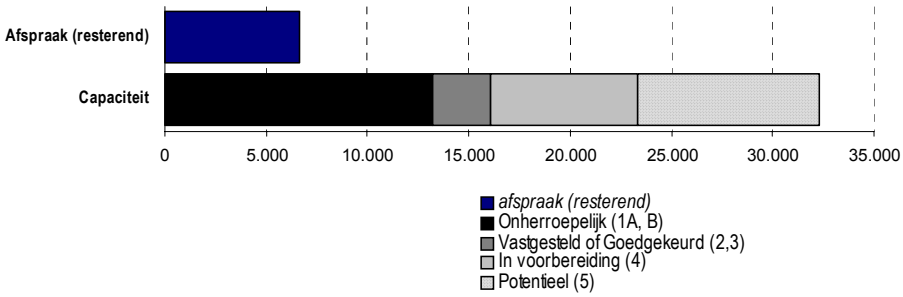
3.13.1 Stedelijke regio's Maastricht, Heerlen, Venlo, Sittard-Geleen

De stedelijke regio's in Limburg lijken meer dan genoeg capaciteit in harde plannen te hebben om aan de woningbouwafspraken te kunnen voldoen. Op dit moment is 242% van de taakstelling vervat in harde plannen. Ook is in 2005 ongeveer evenveel gebouwd als volgens de afspraken nodig was; de verwachting van de gemeenten is dat de bouwproductie in de toekomst alleen nog maar zal stijgen. Los van het feit of dit ook werkelijk het geval zal zijn, lijken er nog geen risico's te bestaan dat de stedelijke regio's tezamen niet kunnen voldoen aan de woningbouwtaakstelling. Wanneer we kijken naar de taakstellingen die de provincie per subregio heeft geformuleerd is te zien dat vooral Sitard-Geleen relatief minder harde capaciteit heeft ten opzichte van de opgave voor deze subregio. Deze bedraagt op dit moment 86% van de opgave (zie tabel 25).

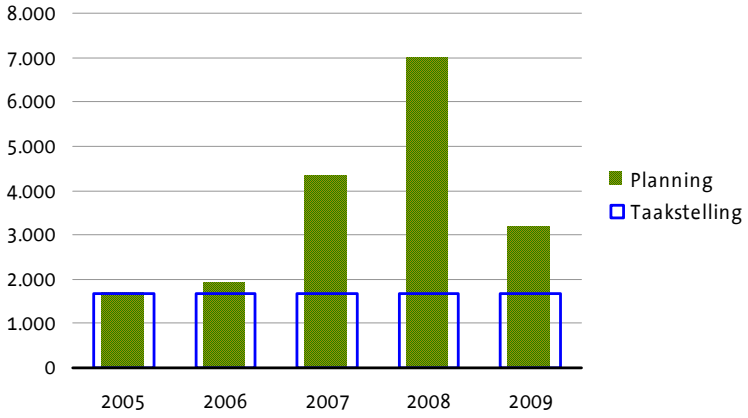
tabel 24 **Overzicht plancapaciteit voor woningbouw in de regio Limburg**

Resterende afspraak	6.633	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	36.222	19.963
Als aandeel van de afspraak	546%	**301%**
Tekort / overschot	29.589	**+13.330**

figuur 36 Woningbouwcapaciteit Limburg naar planstatus en stedelijkheid



figuur 37 Woningbouwafspraken en planning van de regio Limburg



tabel 25 Plancapaciteit naar subregio

Subregio Maastricht

Resterende afspraak*	3.272	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	15.882	11.288
Als aandeel van de afspraak	485%	**345%**
Tekort / overschot	12.610	**+8.016**

Subregio Heerlen

Resterende afspraak*	40	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	12.033	5.579
Als aandeel van de afspraak	30083%	**13948%**
Tekort / overschot	11.993	**+5.539**

Subregio Venlo

Resterende afspraak*	1.679	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	5.230	1.683
Als aandeel van de afspraak	311%	**100%**
Tekort / overschot	3.551	**+4**

Subregio Sittard-Geleen

Resterende afspraak*	1.642	
	Totale capaciteit	Harde capaciteit
Capaciteit	3.077	1.413
Als aandeel van de afspraak	187%	**86%**
Tekort / overschot	1.435	**-229**

* Dit is de doelstelling die de provincie voor de subregio's afzonderlijk heeft geformuleerd. De woningbouwafspraak met VROM heeft betrekking op de vier subregio's samen waarbij ook uitwisseling kan plaatsvinden.

Bijlage I Definitie planstatus

Status en definities zoals opgenomen op basis van de WRO

Toelichting fase en definities zoals opgenomen op basis van de WRO

1**A** Juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit:

- Capaciteit in een vigerend (gedetailleerd) bestemmingsplan (incl. reeds uitgewerkt deelplan).
- Capaciteit in een plan in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of artikel 50, lid 5 van de Woningwet kan worden gebouwd.
- De beschikbare en potentiële bouwgrondcapaciteit binnen de bebouwde kom waarvoor (nog) geen bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor een aanvraag voor een bouwvergunning hoeft dan alleen getoetst te worden aan de Bouwverordening.
- Capaciteit in al dan niet geactualiseerde vigerende plannen die betrekking hebben op de vanouds grotendeels bebouwde gedeelten van de kom, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt. Dit kunnen oude bestemmingsplannen zijn, maar ook verordeningen, uitbreidings- en wederopbouwplannen, mits juridisch nog steeds vigerend.

1**B** Juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit:

idem als 1A echter hier de capaciteit weergeven die onderdeel uitmaakt van nog uit te werken (deel)plannen welke onderdeel uitmaken van een onherroepelijk globaal (moeder)plan

2. Goedgekeurde plancapaciteit:

Capaciteit in gedeelten van bestemmingsplannen die door Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd, maar waarvoor geldt dat er een beroepsprocedure bij de Raad van State loopt of nog gestart kan worden en derhalve nog niet onherroepelijk is verklaard. Soms wordt al gebouwd omdat het bestemmingsplan in werking is getreden of door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit deel valt dan onder juridisch beschikbare capaciteit.

3. Vastgestelde plancapaciteit:

Capaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar nog niet door Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4. Plancapaciteit in voorbereiding:

Capaciteit in bestemmingsplannen die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

5. Potentiële plancapaciteit:

Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar volgens de huidige, gemeentelijke inzichten, in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen. Dit kan bijvoorbeeld in het gemeentelijke structuurplan zijn beschreven. Het gaat hierbij zowel om uitbreidings- als inbreidingslocaties. Bij deze laatste groep gaat het bijvoorbeeld om bedrijfslocaties waar het voornemen bestaat tot bedrijfsverplaatsing ten behoeve van woningbouw. Het kan ook gaan om (voormalige) sportterreinen, groenstroken, oude villa's, boerderijen etc.

Bijlage II Format

Format aan te leveren informatie provincies

planstatus (zie ook definitie)	Capaciteit totaal	*Waarvan:* Onherroepelijk (1A)	Onherroepelijk nog uit te werken (1B)	Goedgekeurd (2)	Vastgesteld (3)	Voorbereiding (4)	Potentieel (5)	onbekend
Totaal provincie								
Overig (exclusief de stedelijkeregio(s)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 1 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								

jaar oplevering	Gerealiseerd 2005	2006	2007	2008	2009	Totaal voor 2010	2010>	Taakstelling
Totaal provincie								
Overig (exclusief de stedelijkeregio(s)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 1 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								

Bijlage III Definitie stedelijke regio's

De onderstaande lijst met gemeenten en de groepering daarvan per regio wordt gehanteerd voor de woningbouwafspraken 2005-2010 die het Rijk met de provincies en 20 stedelijke regio's zal afsluiten.
Deze indeling ligt ten grondslag aan de berekening van de woningbehoefte per regio en de financiële bijdrage van VROM aan de regio's.

1 Provincie Groningen

Groningen-Assen:

Bedum

Ten Boer

Groningen

Haren

Hoogezand-Sappemeer

Leek

Slochteren

Winsum

Zuidhorn

Assen

Noordenveld

Tynaarlo

Provincie Friesland (Fryslân)

2 Leeuwarden:

Boarnsterhim

Leeuwarden

Leeuwarderadeel

Menaldumadeel

Littenseradiel,

Tytsjerksteradiel.

3 Provincie Drenthe

Emmen.

Provincie Overijssel

4 Twente:

Almelo
Borne
Enschede
Hengelo (Ov.)
Wierden
Dinkelland
Hof van Twente
Haaksbergen
Hellendoorn
Losser
Oldenzaal
Rijssen-Holten
Tubbergen
Twenterand
Neede (Gld).

5 Zwolle-Kampen:

Zwolle
Kampen

Provincie Gelderland

6 Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:

Deventer (Ov.)
Apeldoorn
Voorst
Zutphen
Gorssel
Brummen

7 Knooppunt Arnhem-Nijmegen:

Arnhem
Beuningen
Duiven
Heumen
Lingewaard
Nijmegen
Overbetuwe

Westervoort,
Wijchen
Angerlo
Didam
Doesburg
Groesbeek
Millingen aan de Rijn
Renkum,
Rijnwaarden
Rheden
Rozendaal
Ubbergen
Zevenaar
Mook en Middelaar

Provincie Utrecht

8 Bestuur Regio Utrecht (BRU):

De Bilt
Bunnik
Houten
Maarssen
Driebergen-Rijssenburg
Utrecht
IJsselstein
Nieuwegein
Vianen
Zeist.

9 Stadsgewest Amersfoort:

Amersfoort
Baarn
Bunschoten
Eemnes
Leusden
Soest
Woudenberg.

10 Provincie Flevoland

Almere
Lelystad

Provincie Noord-Holland

11 Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA):

Aalsmeer
Amstelveen
Amsterdam (extra amstel meerlanden)
Beemster
Diemen
Edam-Volendam
Haarlemmermeer
Landsmeer
Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Zeevang, Zaanstad, Waterland, Wormerland.

12 Stadsgewest Kennemerland:

Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Heemstede, Zandvoort, Velsen, Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest, Castricum.

13 Stadsgewest Alkmaar:

Alkmaar
Graft-De Rijp
Bergen
Heerhugowaard
Heiloo
Langedijk
Schermer

14 Stadsgewest Hilversum:

Blaricum, Bussum, Wijdemeren, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp.

Provincie Zuid-Holland

15 Leidse regio - Duin en Bollenstreek:

Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Zoeterwoude.

16 Haaglanden:

Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland, Midden-Delftland.

17 Stadregio Rotterdam (SRR):

Barendrecht
Bergschenhoek
Berkel en Rodenrijs
Bleiswijk
Brielle
Capelle aan den Ijssel,
Hellevoetsluis
Krimpen aan den IJssel
Maassluis
Bernisse
Ridderkerk
Rotterdam
Rozenburg
Schiedam
Spijkenisse
Albrandswaard
Westvoorne
Vlaardingen

18 Drechtsteden:
Hendrik-Ido-Ambacht
Zwijndrecht
Sliedrecht
Alblasserdam
Papendrecht
Dordrecht

19 Provincie Zeeland

Middelburg
Vlissingen

Provincie Noord-Brabant

20 Breda-Tilburg:
Breda
Etten-Leur
Oosterhout
Goirle
Tilburg
Dongen
Gilze en Rijen

21 Waalbos:

Waalwijk

's Hertogenbosch

Heusden

Vught

Oss

Maasdonk

Bernheze

Loon op Zand

22 Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):

Eindhoven

Helmond

Veldhoven

Best

Geldrop-Mierlo

Nuenen c.a.

Son en Breugel

Valkenswaard

Waalre

Laarbeek

Asten

Deurne

Eersel

Oirschot

Someren

Gemert-Bakel,

Heeze-Leende

Reusel

De Mierden

Bergeijk

Bladel

Cranendonck.

Provincie Limburg

23 Stadsgewest Venlo:

Venlo

24 Stadsgewest Geleen-Sittard:

Sittard

Geleen

25 Stadsgewest Heerlen:

Landgraaf

Brunsum

Heerlen

Kerkrade

26 Stadsgewest Maastricht:

Maastricht

Eijsden